

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

鑑定評価額	663,000,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路 線 価 値	[令和 2年1月]	260,000 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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区城西2丁目238番「城西2-5-30」				地積(㎡)	2,010	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)	
	1:1	共同住宅RC7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	西7.5m市道、三方路	水道、ガス、下水	西新840m	(その他)高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 170m、南 180m、北 120m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、規模 2,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 7.5m市道	交通 西新駅南東方840m	法令 2中専(60,150)	高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	戸建住宅と中層共同住宅が混在する住宅地域。近年、周辺のマンション用地需要は旺盛に推移してきたが、販売価格の高騰に加え、新型コロナウイルスの影響を受けて、今後は地価の弱含み推移を予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 335,000 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 316,000 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は昭代・相原・室見など西新周辺の住宅地域が中心である。当該圏域は都心へのアクセスや生活の利便性に優れた住宅地域として人気が高く、マンション開発素地はますます希少化しており、開発は小規模化傾向にある。立地条件の良い地所への開発需要は依然根強いようであるが、分譲価格の高騰等からマンション販売に鈍化傾向が見られる。ただし、取引の中心となる価格帯は画地規模等によってバラつきがあって、特定が難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、共同住宅適地として規範性の高い周辺の取引事例を用いて比較検討した結果であり、実証的である。一方、開発法による価格は開発業者の投資採算性を反映する価格として重視すべきであるが、事業計画等がやや不安定な昨今の経済環境を考慮した場合、比準価格に比して信頼性がやや劣ることは否めない。そこで、説得力に優る比準価格を標準に開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意しながら、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [117.6]	[101.0] 100	329,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 +4.0 +12.0 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 319,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 福岡都心部への人口集中、低金利、住宅ローン減税などを背景に、交通利便性に優れた住宅地への旺盛な需要は依然続いている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 近くに新築された6階建て29戸の分譲マンションは、すでに全戸入居が完了している。		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良2C - 301	福岡市早良区		更地	()	不整形	北東5.3 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 地区計画等	
b	早良2C - 311	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東8 m市道 南6 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	早良2C - 812	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	早良2C - 1304	福岡市早良区		更地	()	長方形	南7.9 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 334,101	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [99.9]	343,800	100 [104.0]	330,577	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	334,000
b	() 293,399	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	322,483	100 [101.7]	317,092	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	320,000
c	() 464,203	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	450,056	100 [127.3]	353,540	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	357,000
d	() 419,985	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	419,985	100 [127.4]	329,659	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	333,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 +5.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 +5.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 335,000 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		マンション用地が最有効使用と考えられるため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,539,854,784	904,976,559	13	650,000	2,880.00	230,000	3,800.00	
開発法による価格		634,878,225 円 (316,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画											
土地											
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)				
		a 道路	b 公園	c その他							
2,010㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	2,010.00㎡						
総面積に対する割合											
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)						
建物											
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸	
840.00 ㎡		3,800.00㎡		2,998.00㎡		802.00㎡		2,880.00㎡		R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K	
敷地有効面積に対する割合											
(41.8%)		(189.1%)	(149.2%)	(39.9%)	延床面積に対する有効率		(75.79%)				
公法上の規制											
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等	
2 中専 高度地区2種15m		60 %		150 %		150 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：	
								m m		7.5 m m	
(4)-3 収支計画											
収入											
a 販売単価		住宅		650,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡			
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定									
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額					
		住宅		650,000 円 / ㎡ x		2,880.00 ㎡ =		1,872,000,000 円			
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円			
						合 計		1,872,000,000 円			
支出											
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料							
		230,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		236,900 円 / ㎡					
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定									
建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)							
		236,900 円 / ㎡ x		3,800.00 ㎡ =		900,220,000 円					
a 開発負担金		0 円									
b 開発負担金の算定根拠											
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費					
		1,872,000,000 円 x		9 % =		168,480,000 円					
支出合計 + +		1,068,700,000 円									
(4)-4 投下資本収益率											
		13 %									
投下資本収益率の算定根拠											
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定											
(4)-5 開発スケジュール											
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間	
準備期間		8ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		8ヶ月	
建築工事 (1 期目)		8ヶ月		販売収入 (1 期目)		15ヶ月		販売管理費 (2 期目)		16ヶ月	
建築工事 (2 期目)		14ヶ月		販売収入 (2 期目)		19ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月	
建築工事 (3 期目)		19ヶ月		販売収入 (3 期目)		23ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価											
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)	
収入		販売総額 (1 期)		168,480,000 円 (9%)		x 0.8583		(15 ヶ月)		= 144,606,384 円	
		販売総額 (2 期)		1,441,440,000 円 (77%)		x 0.8241		(19 ヶ月)		= 1,187,890,704 円	
		販売総額 (3 期)		262,080,000 円 (14%)		x 0.7912		(23 ヶ月)		= 207,357,696 円	
収入合計		-		-		-		-		1,539,854,784 円	
支出		建築工事費 (1 期)		90,022,000 円 (10%)		x 0.9218		(8 ヶ月)		= 82,982,280 円	
		建築工事費 (2 期)		90,022,000 円 (10%)		x 0.8671		(14 ヶ月)		= 78,058,076 円	
		建築工事費 (3 期)		720,176,000 円 (80%)		x 0.8241		(19 ヶ月)		= 593,497,042 円	
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円	
		販売管理費 (1 期)		101,088,000 円 (60%)		x 0.9218		(8 ヶ月)		= 93,182,918 円	
		販売管理費 (2 期)		67,392,000 円 (40%)		x 0.8496		(16 ヶ月)		= 57,256,243 円	
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円	
支出合計		-		-		-		-		904,976,559 円	
(4)-7 開発法による価格											
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格			
		1,539,854,784 円 -			904,976,559 円 =			634,878,225 円 316,000 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	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	62,700,000 円	1㎡当たりの価格	306,000 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]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	福岡市早良区祖原173番1「祖原8-17」				地積(㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形1:1	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が混在する利便性の良い既存住宅地域	西5.9m市道	水道、ガス、下水	西新800m	(その他)高度地区2種最高20m	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 20m、南 50m、北 40m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	5.9m市道	交通施設	西新駅南西方800m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種最高20m	
地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並び西新駅徒歩圏の既存住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	306,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	193,000 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、市営地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域一帯と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境等に優れることから、住宅地として人気が高い。共同住宅適地の需要者はマンション開発業者である。一般住宅地については、地域、立地条件、規模等によって価格は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。需要は堅調ではあるが、今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域には中低層の共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと史料される。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考として留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 その他	
	福岡早良(県) - 16 前年指定基準地の価格 365,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	304,000	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 +35.0 0.0 因 行政 -3.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 297,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	早良区では地価は上昇基調で推移しているが、今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。 都心部への交通利便性、生活利便性、住環境等に優れることから、住宅地として人気が高く、住宅需要は堅調である。 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率	年間	+3.0 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良2C - 1209	福岡市早良区		更地	()	長方形	南東5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
b	早良2C - 901	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.6 m市道 南西8 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	早良2C - 1315	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	早良2C - 208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	早良2C - 902	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南7.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 274,286	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	281,966	100 [94.0]	299,964	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	300,000
b	() 283,154	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [96.0]	100 [103.0]	290,943	100 [94.0]	309,514	画地 0.0 行政 0.0	310,000
c	() 314,872	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	321,169	100 [106.0]	302,990	その他 0.0	303,000
d	() 355,651	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	359,563	100 [117.3]	306,533	その他 0.0	307,000
e	() 347,136	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [96.0]	100 [100.0]	369,555	100 [119.6]	308,992	[100.0] 100	309,000
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 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 306,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,109,171	1,458,800	4,650,371	2,988,800	1,661,571	(0.9520) 1,581,816	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	39,545,400 円 (193,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	205 ㎡	14.5 m x 14.6 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約30㎡の1DK)を想定。			有効率 の理由	90.0 %	同様の建物として標準的であるため。

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 901	2,259 (2,259)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [101.0]	2,193	対象基準階の 月額実質賃料 1,803 円/㎡
b	早良2C(賃) - 902	1,346 (1,346)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,388	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	186,800 円	46,700,000 x	0.4 %
維持管理費	635,400 円	6,354,000 x	10.0 %
公租公課	土地	146,300 円	査定額
	建物	396,900 円	46,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,700 円	46,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,458,800 円 (	7,116 円 / m ²)	(経費率 23.9 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (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	2,988,800 円 (14,580 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,109,171 円
総費用			1,458,800 円
純収益 -			4,650,371 円
建物等に帰属する純収益			2,988,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,661,571 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,581,816 円 (7,716 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	39,545,400 円 (		193,000 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, 出雲不動産鑑定士事務所有限会社. Row 1: 福岡早良(県) - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 出雲 重成 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 146,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 372,000 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 6 月 26 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like 福岡市早良区百道浜 4 丁目 9 0 2 番 1 2 8 and various price/metric values.

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良2C - 1301	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150)			
b	早良2C - 902	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南7.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
c	早良2C - 1304	福岡市早良区		更地	()	長方形	南7.9 m市道		1 住居 (60,200)			
d	早良2C - 301	福岡市早良区		更地	()	不整形	北東5.3 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 地区計画等			
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	() 396,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	392,134	$\frac{100}{[104.8]}$	374,174	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	389,000		
b	() 347,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	369,555	$\frac{100}{[113.2]}$	326,462	画地 +4.0 行政 0.0	340,000		
c	() 419,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	419,985	$\frac{100}{[110.2]}$	381,112	その他 0.0	396,000		
d	() 334,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	343,800	$\frac{100}{[98.1]}$	350,459	その他 0.0	364,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 -0.1	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： 372,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
福岡早良(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	101,000 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	福岡市早良区飯倉3丁目296番3「飯倉3-11-5」				地積(㎡)	165	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)			
	台形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	西新2.7km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 70m、北 100m		標準的使用	低層住宅の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 17m、		規模	180㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	西新駅南西方2.7km 法令 1中専(60,150) 規制 高度地区2種15m			
(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	108,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道202号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格2000万円～2500万円前後が需要の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の飯倉地区の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡早良(県) - 17	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	138,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -4.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡		価格変動形状要因	要因	要因	要因	要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							福岡市早良区の福岡空港沿線の住宅地は人気が高く、その背後地域も割安感により需要は強く地価は上昇傾向にある。			個別的要因の変動は見られない。
変動率		年間 +3.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 205	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北東7m市道		1低専 (50,80)		
b	早良2C - 511	福岡市早良区				更地	()	長方形	北東4m市道		1中専 (60,150)		
c	早良2K - 7	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道		1中専 (60,150)		
d	早良2C - 709	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南4m私道		1低専 (50,80)		
e	早良2C - 808	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	西4m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	() 142,899	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,042	100 [100.9]	143,748	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	144,000		
b	() 157,625	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	155,576	100 [109.1]	142,599	環境 画地	0.0 0.0	143,000		
c	() 158,192	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	162,938	100 [110.0]	148,125	行政	0.0	148,000		
d	() 129,757	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	131,833	100 [95.1]	138,626	その他	0.0	139,000		
e	() 135,896	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	138,614	100 [97.0]	142,901	[100.0] 100	0.0 100	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 +0.17	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	+4.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.26	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +7.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +10.0
d	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 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 143,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 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)
	2,997,879	561,404	2,436,475	1,708,800	727,675	(0.9757) 709,992	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	17,749,800 円 (108,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m x 16.0 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	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	1.0	121,500	1.0	121,500
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,370	123,300	1.0	123,300	1.0	123,300
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		244,800		244,800		244,800
年額支払賃料						244,800 円 x 12ヶ月 = 2,937,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,937,600 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % = 122,304 円				
以上計 + a+ - -						2,935,296 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						244,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,350 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 %) 244,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,233 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,997,879 円 (18,169 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 2 K (賃) - 402	1,352 (1,324)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,423	対象基準階の月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	早良 2 C (賃) - 903	1,460 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,464	月額支払賃料 (1,370 円/㎡)
c	早良 2 K (賃) - 403	1,318 (1,264)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,387	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	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	122,304 円	3,057,600 x	4.0 %
公租公課	土地 52,000 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	561,404 円 (	3,402 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (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	1,708,800 円 (10,356 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,997,879 円
総費用			561,404 円
純収益 -			2,436,475 円
建物等に帰属する純収益			1,708,800 円
土地に帰属する純収益 -			727,675 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			709,992 円 (4,303 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	17,749,800 円 (		108,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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 6 日	(6) [令和 2年1月]	100,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸 1 丁目 1 5 8 番 1 0 「次郎丸 1 - 3 - 2 1」			地積 (㎡)	231	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 700 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし	街 4 m 市道	交通 次郎丸駅北東方 700 m	法令 1 低専 (50,80)	規制			
	地域要因の将来予測	地下鉄七隈線「次郎丸」駅の徒歩圏に位置する戸建住宅が中心の住宅地域である。特に地域要因の変動は見られないが、住宅需要が比較的強く、地価は依然として上昇傾向にある。							
(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	128,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	111,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道 2 0 2 号線（今宿新道）南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地下鉄七隈線沿線の住宅需要は比較的強く、地価は上昇傾向が継続しているが、新型コロナウイルスの影響から、やや上昇幅が縮小している。中心となる価格帯は土地が 2 5 0 0 万円、新築戸建物件が 4 5 0 0 万円前後と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補 正	
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	134,000 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	125,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	134,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[109.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地格の等前	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 122,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		(一般的要因)	インバウンドの増加等により不動産市況は盛況であったが、新型コロナウイルスの影響からやや動きが鈍くなっている。			
					(地域要因)	特に価格形成要因の変動はないが、戸建需要は比較的強く、依然として地価は上昇傾向にある。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良2C - 1305	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 低専 (50,80)					
b	早良2C - 8	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	西4 m市道		2 住居 (60,160)					
c	早良2C - 1220	福岡市早良区		更地	()	長方形	北6.8 m市道 西4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m					
d	早良2C - 911	福岡市早良区		更地	()	不整形	北5 m市道		1 低専 (50,80)					
e	早良2C - 1110	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 133,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	130,616	$\frac{100}{[102.0]}$	128,055	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	() 110,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	130,298	$\frac{100}{[101.9]}$	127,868		128,000				
c	() 121,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	117,460	$\frac{100}{[93.8]}$	125,224		125,000				
d	() 117,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	148,575	$\frac{100}{[116.7]}$	127,314		127,000				
e	() 110,854	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,854	$\frac{100}{[90.5]}$	122,491	[100.0] 100	122,000				
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 +0.20	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	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 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	-3.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	-6.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	+10.0
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	+1.0 +3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-13.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 128,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,476,174	649,700	2,826,474	1,779,200	1,047,274	(0.9757) 1,021,825	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	25,545,625 円 (111,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0	144,000
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	1.0	157,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		301,500		301,500
年額支払賃料				301,500 円 x 12ヶ月 = 3,618,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,618,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 144,720 円				
以上計 + a+ - -				3,473,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				301,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,894 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,476,174 円 (15,048 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 1201	1,905 (1,905)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,764	対象基準階の 月額実質賃料 1,751 円/㎡
b	早良2C(賃) - 1202	1,292 (1,265)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,709	月額支払賃料 (1,750 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	111,200 円	27,800,000 x	0.4 %
維持管理費	180,900 円	3,618,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,700 円	査定額	
	建物 236,300 円	27,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	649,700 円 (	2,813 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,800,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,779,200 円 (7,702 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,476,174 円	
総費用		649,700 円	
純収益 -		2,826,474 円	
建物等に帰属する純収益		1,779,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,047,274 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,021,825 円 (4,423 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	25,545,625 円 (	111,000 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	堤不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,000 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 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥 7 丁目 4 4 9 番 1 6 「野芥 7 - 1 2 - 1 7」				地積 (m ²)	162	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 1.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、			規模	170 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街路	4 . 5 m 市道	交通 施設	野芥駅 南西方 1.3 km	法令 規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	今後も既成住宅地域として現状が維持されていくもの予測する。地価水準は、昨今の経済情勢及び空港線沿線と比較した相対的な割安感を受けて、強含み傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 m ² 以下で 1 7 0 0 万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4 0 0 0 万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	134,000 円 / m ²	[102.2]	100	100	[100.0]	90,000		+2.0 -7.0 +37.0 0.0 +17.0
(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 89,000 円 / m ²		価格変動形状要因		(一般的)	不動産市場は、需給が逼迫し依然強含みで推移しているものの、価格上昇及び感染症等の影響により、上昇幅の縮小が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動形状要因		(地域)	七隈線の博多駅への延伸決定により、利便性の向上が期待され、高騰した空港線沿線と比較して、まだ割安感がある。			
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		(個別的)	特にない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 806	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 東10 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	早良2C - 405	福岡市早良区		更地	()	正方形	北東7.1 m市道		1 低専 (50,80)		
c	早良2C - 510	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	早良2C - 602	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)		
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	() 92,653	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,471	100 [105.1]	87,984	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	88,000	
b	() 88,363	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	89,423	100 [100.3]	89,156	環境 0.0	89,200	
c	() 81,781	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	90,595	100 [105.0]	86,281	画地 0.0	86,300	
d	() 96,659	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	94,407	100 [98.0]	96,334	行政 0.0 その他 0.0	96,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 90,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 福岡早良(県) - 7, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 31,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2' and '126,000 円/㎡'.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良2C - 606	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	南4m市道		1低専(50,80)					
b	早良2C - 202	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南東5m私道		1低専(50,80)					
c	早良2C - 609	福岡市早良区		更地	()	長方形	北5m市道 東4.5m 角地		1低専(60,80)					
d	早良2C - 1305	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	南4m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	() 94,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,017	$\frac{100}{[76.8]}$	123,720	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	() 109,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	120,640	$\frac{100}{[89.3]}$	135,095		124,000				
c	() 86,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,442	$\frac{100}{[73.5]}$	114,887		135,000				
d	() 133,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	130,616	$\frac{100}{[101.7]}$	128,433		115,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			128,000				
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.09	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 -2.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境	-12.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -7.8	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	-7.0 0.0	環境	-3.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 -2.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境	-20.0
d	正常	% / 月 +0.20	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	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	+7.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 126,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,213,126	700,580	3,512,546	2,522,340	990,206	(0.9722) 962,678	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	24,066,950 円 (97,800 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	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	246㎡	11.5 m x 21.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身者向け共同住宅、各階4戸、平均専用面積約30㎡			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 403	1,565 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,467	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	早良2C(賃) - 401	1,578 (1,545)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,534	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	138,400 円	34,600,000 x	0.4 %
維持管理費	128,880 円	4,296,000 x	3.0 %
公租公課	土地 70,000 円	査定額	
	建物 294,100 円	34,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	700,580 円 (	2,848 円 / m ²)	(経費率 16.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,600,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	2,522,340 円 (10,253 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,213,126 円	
総費用		700,580 円	
純収益 -		3,512,546 円	
建物等に帰属する純収益		2,522,340 円	
土地に帰属する純収益 -		990,206 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		962,678 円 (3,913 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	24,066,950 円 (	97,800 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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡早良(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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]	100,000 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	福岡市早良区干隈3丁目110番11 「干隈3-7-23」				地積(㎡)	154	法令上の規制等
	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	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	野芥800m		
	範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	野芥駅 北方800m	法令 1低専(50,80) 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市早良区及び隣接区のうち地下鉄七隈線沿線の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する都心通勤者世帯である。七隈線の延伸計画等により同沿線の人気が高まっており、新型コロナウイルスの感染拡大以後においても需要は根強く、高値での取引も散見される。需要の中心価格帯は、土地は50坪～60坪程度で2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする第1種低層住居専用地域内の住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[100.0] 100	124,000	0.0 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 121,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染拡大に伴い取引は低調だが、金融環境は引き続き良好であり、現時点で住宅地の地価に大きな影響は見られない。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として既に成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。	
変動率		年間 +3.3 %	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	早良2C - 601	福岡市早良区		更地	()	長方形	南4 m市道 西4 m 角地		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
b	早良2K - 1008	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1低専 (50,80)		
c	早良2C - 1004	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北東4.8 m市道 北西4.2 m 角地		1低専 (60,80)		
d	早良2C - 1220	福岡市早良区		更地	()	長方形	北6.8 m市道 西4 m 角地		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 131,053	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	130,035	100 [104.3]	124,674	街路 0.0 交通・接近 0.0	125,000	
b	() 135,460	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	138,847	100 [107.8]	128,801	環境 0.0	129,000	
c	() 132,009	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	133,577	100 [99.0]	134,926	画地 0.0	135,000	
d	() 121,019	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	117,460	100 [97.0]	121,093	行政 0.0 その他 0.0	121,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +11.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	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
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 125,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		対象基準地は第1種低層住居専用地域の戸建住宅地域に存し、自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟である。また、画地規模を勘案すれば、賃貸物件の建設を目的とする需要は乏しいと判断されるため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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] 路線価又は倍率	110,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0 「飯倉 6 - 2 8 - 1 2」			地積 (㎡)	204	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 170 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模	200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m 市道	交通 金山駅西方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないが、新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既成住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価はやや上昇率が鈍化している。土地は 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	134,000 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	133,000	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 +6.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
			100	[100.0]	[102.7]	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 132,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況 要因
	変動率	年間 +2.3 %	半年間	%	(一般的 要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。			
					(地域 要因)	早良区中心部における地価上昇の影響により徐々に価格水準調整の動きが見られるもののやや地価の上昇は鈍化傾向にある。			
					(個別的 要因)	対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2K - 1008	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		1低専 (50,80)		
b	早良2C - 203	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道		1中専 (50,100) 高度地区1種最高15m		
c	早良2K - 1010	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道 南4.5m 角地		1低専 (60,80)		
d	早良2C - 1005	福岡市早良区		更地	()	台形	南4.3m市道 西4m 角地		1低専 (60,80)		
e	早良2C - 5	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北4.7m市道		1中専 (60,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 135,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,847	$\frac{100}{[103.0]}$	134,803	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	135,000	
b	() 136,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,494	$\frac{100}{[102.0]}$	135,778	画地 0.0 行政 0.0	136,000	
c	() 140,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	134,902	$\frac{100}{[100.0]}$	134,902	その他 0.0	135,000	
d	() 132,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	132,200	$\frac{100}{[98.0]}$	134,898	その他 0.0	135,000	
e	() 120,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	131,901	$\frac{100}{[98.9]}$	133,368	[100.0] 100	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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	89,700,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 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]	320,000 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	福岡市早良区西新7丁目698番4「西新7-1-36」				地積(㎡)	227	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.2:1	住宅W2	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	北5.5m市道	水道、ガス、下水	藤崎350m	(その他) 高度地区2種最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 40m、南 40m、北 110m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15.5m、奥行 約 14m、規模 220㎡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	5.5m市道	交通施設	藤崎駅北東方350m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。昨年までは実需・投資とも比較的堅調に推移していたものの、直近では新型コロナウイルス感染症拡大の影響により不動産取引の停滞が顕著となりつつある。						
(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	399,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	255,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新駅～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。住環境、利便性の良さから実需については高い引合いが見込まれ、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、200㎡程度の土地であれば総額8,000万円前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16	[104.9]	100	100	[100.0]	391,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 365,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.8]	100		地 街路 -2.0 域 交通 -4.0 要 環境 +5.0 因 行政 -1.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 377,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。		
	変動率	年間 +4.8%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良2C - 812	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	早良2C - 208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	早良2C - 206	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
d	早良2C - 902	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南7.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	早良2C - 301	福岡市早良区		更地	()	不整形	北東5.3 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 464,203	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	450,056	100 [109.3]	411,762	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	412,000
b	() 355,651	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	359,563	100 [92.4]	389,137	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	389,000
c	() 362,922	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	376,254	100 [92.0]	408,972	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	409,000
d	() 347,136	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [96.0]	100 [100.0]	369,555	100 [95.4]	387,374	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	387,000
e	() 334,101	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [99.9]	343,800	100 [88.4]	388,914	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	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 +0.30	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +4.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 399,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,815,651	1,257,000	5,558,651	3,123,200	2,435,451	(0.9520) 2,318,549	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	57,963,725 円 (255,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	16.0 m× 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,770	177,000	1.0	177,000		
							2.0	354,000		
2 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,800	180,000	1.0	180,000		
							2.0	360,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		537,000		537,000		1,074,000
年額支払賃料						537,000 円 × 12ヶ月 = 6,444,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						15,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						6,444,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 257,760 円				
以上計 + a+ - -						6,546,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						537,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,155 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 %) 1,074,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 264,256 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						6,815,651 円 (30,025 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 2 C (賃) - 1003	1,611 (1,611)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [98.0]	1,881	対象基準階の 月額実質賃料 1,878 円/㎡
b	早良 2 K (賃) - 1005	1,858 (1,782)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [106.0]	1,795	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	195,200 円	48,800,000 x	0.4 %
維持管理費	340,200 円	6,804,000 x	5.0 %
公租公課	土地	209,200 円	査定額
	建物	414,800 円	48,800,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,257,000 円 (	5,537 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,800,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (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	3,123,200 円 (13,759 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,815,651 円
総費用			1,257,000 円
純収益 -			5,558,651 円
建物等に帰属する純収益			3,123,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,435,451 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,318,549 円 (10,214 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	57,963,725 円 (		255,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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] 路線価又は倍率	160,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 6 番外「南庄 6 - 9 - 3 0」			地積 (㎡)	352	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)			
	1 : 2	共同住宅 R C 3	マンション、アパートが多い住宅地域	西 8 m 市道	水道、ガス、下水	室見 850 m	(その他) 高度地区 2 種最高 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	低中層のマンション、アパートのほか、中小規模の戸建住宅も混在する住宅地域	街路	8 m 市道	交通施設	室見 南西方 850 m 法令 1 中専 (60,150) 規制			
	地域要因の将来予測	土地利用の中高層化が徐々に進んでおり、今後とも傾向での推移が予測される。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、地価は需要の増加により上昇している。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	166,000 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、市営地下鉄空港線沿線で、福岡市西区・城南区・早良区の圏域。需要者の中心は福岡市及びその周辺の個人・不動産業者である。比較的利便性・快適性に恵まれた地域で、マンション用地としての需要もある。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、堅調な市況を反映して地価は上昇傾向にある。価格帯中心は、個別性等から価格にバラツキが見られるものの概ね土地総額 7 千万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都心部への通勤者向け等のファミリータイプの賃貸物件が多い地域であるので収益還元法を適用したが、賃料が持つ保守性・遅行性によりやや低位に求められた。従って、比較可能な多数の取引事例より算出した比準価格を重視し収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	134,000 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	203,000			0.0
			100	[101.0]	[66.8]	100				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 196,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナの影響は不透明であるが、人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の住宅地需要を中心に地価は上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +3.6 %	半年間	%		(地域要因)	地下鉄徒歩圏の立地性からマンション適地で、需要は強めで推移している。			
						(個別的要因)	個別的要因に特別な変化はない。また、住宅地としての競争力は標準的である。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2K - 610	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西8 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	早良2C - 809	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	早良2C - 305	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	早良2C - 701	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南西4.9 m市道 北東4 m 二方路		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
e	早良2C - 810	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 212,377	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	212,996	$\frac{100}{[102.0]}$	208,820	街路 交通・ 0.0	209,000	
b	() 165,680	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,656	$\frac{100}{[103.9]}$	163,288	接近 環境 0.0	163,000	
c	() 179,837	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	177,218	$\frac{100}{[84.6]}$	209,478	画地 行政 0.0	209,000	
d	() 170,486	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	186,378	$\frac{100}{[92.2]}$	202,145	その他 0.0	202,000	
e	() 244,898	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	248,571	$\frac{100}{[122.5]}$	202,915	[100.0] 100	203,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0	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： 205,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,344,514	2,722,306	7,622,208	5,228,800	2,393,408	(0.9757) 2,335,248	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	58,381,200 円 (166,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	175.00	S 3 F		525.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	マンション等も一部に混在する地域の現状及び公法上の規制等から上記のとおり判定した。			有効率の理由	93.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,700	276,675	2.0	553,350
2 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,700	276,675	1.0	276,675
3 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,700	276,675	2.0	553,350
~							1.0	276,675
計		525.00	93.0	488.25		830,025		1,660,050
年額支払賃料						830,025 円 x 12ヶ月 = 9,960,300 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 488.25 ㎡ x 12ヶ月 = 585,900 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				10,546,200 円 x 4.0 % + 円 x % = 421,848 円				
以上計 + a+ - -						10,124,352 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,660,050 円 x 96.0 % x 1.00 % = 15,936 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 %) 830,025 円 x 96.0 % x 0.2563 = 204,226 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 + + +						10,344,514 円 (29,388 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2K(賃) - 406	1,946 (1,847)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,853	対象基準階の 月額実質賃料 1,739 円/㎡
b	早良2K(賃) - 405	1,687 (1,652)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,691	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	326,800 円	81,700,000 x	0.4 %
維持管理費	1,371,006 円	10,546,200 x	13.0 %
公租公課	土地 166,700 円	査定額	
	建物 694,400 円	81,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	81,700 円	81,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,700 円	81,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,722,306 円 (	7,734 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	81,700,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 525.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	5,228,800 円 (14,855 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,344,514 円	
総費用		2,722,306 円	
純収益 -		7,622,208 円	
建物等に帰属する純収益		5,228,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,393,408 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,335,248 円 (6,634 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	58,381,200 円 (	166,000 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	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	82,900 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区田村6丁目90番5「田村6-19-26」				地積(㎡)	158	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(50,100)	
	1.2:1	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.9km	(その他)高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 50m		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 13m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	法令	1中専(50,100)高度地区1種最高15m	
	地域要因の将来予測	早良区南部の既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。地価の上昇は落ち着きつつあるが、依然として堅調に推移している。						
(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	82,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道202号線(今宿新道)南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。交通便利性がやや劣るものの、都心部の住宅需要の強さから当該地域の住宅需要も比較的強く、地価は上昇傾向が継続している。中心となる価格帯は土地が1500万円、新築戸建物件が3500万円前後と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的な需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した比準価格が最も説得力が高く、当該比準価格をもって、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +69.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) - 17	[102.2] 100	100	100	[100.0] 100	81,900	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 82,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因				インバウンドの増加等により不動産市況は盛況であったが、新型コロナウイルスの影響からやや動きが鈍くなっている。
	- 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					特に価格形成要因の変動はないが、戸建需要は比較的強く、依然として地価は上昇傾向にある。
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	個別的要因				個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良2C - 1002	福岡市早良区		更地	()	不整形	南西5m市道		1低専(50,80)				
b	早良2C - 806	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 東10m 角地		1低専(60,80)				
c	早良2C - 803	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東5m道路		1低専(50,80)				
d	早良2C - 12	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	西4m市道		1低専(50,80)				
e	早良2K - 707	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北4m私道		1低専(50,80) 高さ制限10m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 68,110	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [93.0]	73,822	100 [87.3]	84,561	街路 交通・ 0.0	84,600			
b	() 92,653	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,471	100 [111.1]	83,232	接近 環境 0.0	83,200			
c	() 63,594	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	72,215	100 [88.3]	81,784	画地 行政 0.0	81,800			
d	() 76,131	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	76,892	100 [93.2]	82,502	その他 0.0	82,500			
e	() 70,502	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	71,419	100 [85.7]	83,336	[100.0] 100	83,300			
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 +0.09	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 -10.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +4.0	環境 +9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 82,900円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	44,100 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) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区東入部2丁目350番9「東入部2-15-27」			地積 (㎡)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既存住宅地域	南東4.3m 市道	水道、下水	野芥3.8km	(その他) 高度地区2種20m 土砂災害警戒区域(60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 330m、北 170m			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 13.5m、規模			200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.3m市道	交通施設	野芥駅 南西方3.8km 法令 1住居(60,172) 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当分の間現状を維持するものと予測するが、小規模化した空港線沿線の住宅需要が、広くて割安感のある郊外戸建住宅地へ向かっている。地価水準は、地価の底値感を受け、横這いから強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の郊外住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等である。割安感のある七隈線沿線の地価は強含み傾向であり、こうした動きは駅徒歩圏外にも波及している。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で800万円～1000万円程度、新築の戸建物件は3000万円台、中古物件は2000万円前後の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅からの利便性に劣る賃貸需要が低調な旧来からの郊外住宅地域で、自己居住用としての不動産取引がほとんどで、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。居住の快適性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準化補正 画地 行政 その他
地格の等前か	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	変動状況要因の
	変動率		年間 +0.5 %		半年間 %		(一般的要因) 同区内では、消費税増税後も、取引件数は前年同期比較で、微増傾向であり、取引価格も、上昇傾向が続いている。 (地域要因) 地下鉄七隈線駅徒歩圏外の区域であっても、住宅開発が散見され、中古住宅の取引もやや増加している。 (個別的要因) 特にない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良2C - 401	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道 東6 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区				
b	早良2C - 509	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m市道 西4.5 m 角地		1低専 (60,80)				
c	早良2C - 707	福岡市早良区		更地	()	袋地等	北7.2 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m				
d	早良2C - 1201	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北西4.4 m市道 東2.6 m 角地		1低専 (50,80) 特別用途地区				
e	早良2C - 1216	福岡市早良区		建付地	()	台形	西4 m市道 北4.1 m 準角地		「調区」 (50,50)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 46,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	43,255	$\frac{100}{[98.9]}$	43,736	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	() 45,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,338	$\frac{100}{[97.0]}$	45,709		43,700 45,700			
c	() 39,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,604	$\frac{100}{[99.9]}$	43,648		43,600			
d	() 43,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	45,043	$\frac{100}{[99.9]}$	45,088		45,100			
e	() 43,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,428	$\frac{100}{[102.8]}$	42,245	[100.0] 100	42,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +7.1	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 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
c	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	-3.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +3.0
e	正常	% / 月 +0.01	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +6.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,100 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江3丁目55番「荒江3-5-18」				地積(㎡)	184	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,150)	
1:1	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	西新2km	(その他)高度地区2種最高15m建築協定		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 40m、北 40m		標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	西新駅南西方2km	法令 2中専(60,150)高度地区2種最高15m 規制
地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既存住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、早良区内の市営地下鉄各駅から主にバス便圏内の住宅地域一帯と判定した。標準的画地規模の土地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、立地条件、規模等にもよるが、土地の中心価格帯は2500万円～3500万円程度である。空港線各駅から徒歩圏内の住宅地と比較すると割安感があり、需要は安定的ではあるが、今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域には中低層の共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと見られる。以上より、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考として留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [86.3]	[100.0] 100	159,000	0.0 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 155,000 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	早良区では地価は上昇基調で推移しているが、今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +2.6% 半年間 %	地域要因	既存の住宅地域で、市営地下鉄空港線沿線徒歩圏の住宅地と比較すると相対的に割安感があることから、需要は安定的である。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良2C - 511	福岡市早良区				更地	()	長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,150)			
b	早良2C - 808	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)			
c	早良2C - 410	福岡市早良区				更地	()	長方形	西5.5 m市道		1 低専 (50,80)			
d	早良2C - 1005	福岡市早良区				更地	()	台形	南4.3 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	早良2C - 1218	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西7.2 m市道 北5 m 角地		1 低専 (60,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 157,625	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	155,576	100 [98.0]	158,751	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	159,000			
b	() 135,896	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	138,614	100 [87.3]	158,779	環境 画地	0.0 0.0	159,000			
c	() 139,004	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	140,394	100 [87.2]	161,002	行政	0.0	161,000			
d	() 132,200	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	132,200	100 [85.5]	154,620	その他	0.0	155,000			
e	() 138,036	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [96.0]	100 [102.0]	139,981	100 [87.2]	160,529	[100.0] 100	0.0 100	161,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.26	街路 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 -4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0	0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 -4.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0	-10.0
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	+2.0 -4.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0	-10.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -4.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0	-10.0
e	正常	% / 月 -0.25	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 159,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,495,571	843,600	2,651,971	1,817,600	834,371	(0.9757) 814,096	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	20,352,400 円 (111,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 903	1,460 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,432	対象基準階の 月額実質賃料 1,332 円/㎡
b	早良2C(賃) - 904	1,067 (1,002)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [102.0]	100 [98.0]	1,100	月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	363,600 円	3,636,000 x	10.0 %
公租公課	土地 68,200 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	843,600 円 (	4,585 円 / m ²)	(経費率 24.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (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	1,817,600 円 (9,878 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,495,571 円
総費用			843,600 円
純収益 -			2,651,971 円
建物等に帰属する純収益			1,817,600 円
土地に帰属する純収益 -			834,371 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			814,096 円 (4,424 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	20,352,400 円 (		111,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 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) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区早良 1 丁目 2 6 5 番 1 3 「早良 1 - 1 3 - 2 7」			地積 (㎡)	128	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 L S 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	野芥 5.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 120 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	野芥駅南方 5.6 km	法令	1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、当分の間現状を維持していくものと予測する。駅への交通利便性に劣る郊外の住宅地であるが、人口・世帯数の増大を反映し地価は上昇傾向にあり、今後ともこれを維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	36,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区南部及び隣接区の地下鉄七隈線沿線及びその周辺に位置する住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地縁性を有するサラリーマン世帯が中心と考えられ、外部からの転入者は少ない。福岡都心部への交通利便性に劣ること等から、需要は限定的である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 千万円前半程度と捉えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、標準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、標準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	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 35,900 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因の		(一般的要因)	早良区は人口、世帯数共に年々増加。超低金利、建築費高騰、不動産価格の先高感等を反映し取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調			
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(地域要因)	南部郊外に位置する住宅地域で、駅への接近性に劣り、競争力にやや劣るものの、上記要因を反映し地価は上昇傾向にある。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 711	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西4.3 m市道		「調区」 (40,50)		
b	早良2C - 1001	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m道路		「調区」 (40,50)		
c	早良2C - 1103	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西12 m県道 北5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	早良2C - 1316	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北東7.1 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
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	() 28,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	30,131	$\frac{100}{[88.4]}$	34,085	街路 交通・ 0.0	34,100	
b	() 34,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,831	$\frac{100}{[92.2]}$	37,778	接近 環境 0.0	37,800	
c	() 41,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,857	$\frac{100}{[113.4]}$	36,029	画地 行政 0.0	36,000	
d	() 39,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,193	$\frac{100}{[108.8]}$	36,023	その他 0.0	36,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 +8.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
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： 36,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	97,300,000 円	1㎡当たりの価格	383,000 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]	300,000 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	福岡市早良区西新7丁目801番12「西新7-9-16」				地積(㎡)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8m市道	水道、ガス、下水	西新950m	(その他)高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、			規模	260㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.8m市道	交通施設	西新駅北西方950m 法令 1中専(60,150) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。昨年までは実需・投資とも比較的堅調に推移していたものの、直近では新型コロナウイルス感染症拡大の影響により不動産取引の停滞が顕著となりつつある。						
(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	386,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	250,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、250㎡程度の土地であれば総額1億円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 365,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 早良 - 28 公示価格 376,000 円/㎡							
	変動率	年間 +4.9%	半年間 +1.9%			個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良2C - 312	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東2 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m			
b	早良2C - 1010	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m			
c	早良2C - 1301	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150)			
d	早良2C - 1304	福岡市早良区				更地	()	長方形	南7.9 m市道		1 住居 (60,200)			
e	早良2K - 307	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 422,704	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	429,045	100 [111.8]	383,761	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	384,000			
b	() 381,981	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	388,857	100 [102.9]	377,898	環境 画地	0.0 0.0	378,000			
c	() 396,711	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [104.0]	392,134	100 [101.0]	388,251	行政	0.0	388,000			
d	() 419,985	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	419,985	100 [106.1]	395,839	その他	0.0	396,000			
e	() 482,702	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	497,183	100 [122.0]	407,527	[100.0] 100	0.0 100	408,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.30	街路 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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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	+5.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 386,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,885,668	1,470,200	6,415,468	3,750,400	2,665,068	(0.9520) 2,537,145	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	63,428,625 円 (250,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	S 3 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 6 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率の理由	100.0 %	低層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,730	207,600	1.0	207,600	2.0	415,200
2 ~ 3	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,760	211,200	1.0	211,200	2.0	422,400
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		630,000				630,000 1,260,000
年額支払賃料						630,000 円 × 12ヶ月 = 7,560,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 312,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						7,560,000 円 × 4.0 % 円 × % = 302,400 円				
以上計 + a+ - -						7,569,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						630,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,048 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 %) 1,260,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 310,020 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						7,885,668 円 (31,046 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 1001	1,765 (1,693)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,858	対象基準階の 月額実質賃料 1,837 円/㎡
b	早良2C(賃) - 1002	1,693 (1,640)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [98.0]	1,800	月額支払賃料 (1,760 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	234,400 円	58,600,000 x	0.4 %
維持管理費	393,600 円	7,872,000 x	5.0 %
公租公課	土地	226,900 円	査定額
	建物	498,100 円	58,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,470,200 円 (	5,788 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	58,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (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	3,750,400 円 (14,765 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,885,668 円
総費用			1,470,200 円
純収益 -			6,415,468 円
建物等に帰属する純収益			3,750,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,665,068 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,537,145 円 (9,989 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	63,428,625 円 (		250,000 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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 福岡早良(県) - 17, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 25,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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: 福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 100 m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅の敷地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 137,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道 2 0 2 号線南側背後の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例比較法の適用においては、早良区内の有田地区及び周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格. (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. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 前年標準価格 134,000 円/㎡, 代表標準地 早良, 公示価格 139,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.2 %, 半年間 -1.4 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 411	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1低専 (50,80)		
b	早良2K - 408	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	西4 m私道		1低専 (50,80)		
c	早良2C - 1218	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西7.2 m市道 北5 m 角地		1低専 (60,80)		
d	早良2K - 608	福岡市早良区		更地	()	不整形	北4.7 m私道		1低専 (50,80)		
e	早良2C - 1004	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北東4.8 m市道 北西4.2 m 角地		1低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 140,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,927	$\frac{100}{[103.7]}$	136,863	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	137,000	
b	() 116,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	140,765	$\frac{100}{[101.8]}$	138,276	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	138,000	
c	() 138,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	139,981	$\frac{100}{[101.9]}$	137,371	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	137,000	
d	() 132,550	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	139,792	$\frac{100}{[104.9]}$	133,262	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	133,000	
e	() 132,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	133,577	$\frac{100}{[97.6]}$	136,862	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	137,000	
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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	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 +2.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +15.0	環境 -4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -4.0	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： 137,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,026,364	572,608	2,453,756	1,708,800	744,956	(0.9757) 726,854	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	18,171,350 円 (97,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	100%	100%	187㎡	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4.5㎡程度の2DKを想定			有効率 の理由	100.0%	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	3.0	361,800	
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	3.0	364,500	
~									
~									
~									
計		180.00	100.0	180.00		242,100		726,300	
年額支払賃料				242,100円 x 12ヶ月 =				2,905,200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)				10,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				240,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,905,200円 x 4.0% + 240,000円 x 4.0% =				125,808円	
以上計 + a+ - -									3,019,392円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				726,300円 x 96.0% x 1.00% =				6,972円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0円	
総収益 + + +				3,026,364円 (16,184円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2K(賃) - 402	1,352 (1,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,339	対象基準階の 月額実質賃料 1,353円/㎡
b	早良2K(賃) - 502	1,299 (1,246)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,367	月額支払賃料 (1,350円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	125,808 円	3,145,200 x	4.0 %
公租公課	土地 59,700 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	572,608 円 (	3,062 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	26,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,708,800 円 (9,138 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,026,364 円	
総費用		572,608 円	
純収益 -		2,453,756 円	
建物等に帰属する純収益		1,708,800 円	
土地に帰属する純収益 -		744,956 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		726,854 円 (3,887 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	18,171,350 円 (	97,200 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	(株)大建
福岡早良(県) - 18	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	75,800,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	福岡市早良区弥生1丁目9番「弥生1-4-15」				地積(㎡)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い交通至便な既成住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	藤崎400m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 21m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	市営地下鉄空港線「藤崎」駅 南西方 400m	法令 2住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	藤崎駅に近い住宅地域として共同住宅が徐々に増加する傾向にあるが、当面は現状のまま推移していくものと推定する。ただし、新型コロナウイルスによる需要動向に留意する必要がある。						
(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	350,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	220,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区北部に存し、一般住宅や共同住宅が多く見られ、最寄駅へ徒歩圏内にある住宅地域である。典型的な需要者は戸建住宅用地を必要とする高所得者層や、共同住宅用地を目的とした不動産事業者等である。近年は早良区の人口増加傾向が続き、土地需要は高まりを見せているが、新型コロナウイルスによる需要減少により上昇率は鈍化している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格8000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほか共同住宅等の収益物件も散見される。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、最寄駅への距離が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16	[104.9] 100	[100.0] 100	[115.0] 100	[100.0] 100	333,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -1.0 -2.0 +21.0 -2.0 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 324,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	要因	要因	要因
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +4.9%	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良2C - 1301	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150)			
b	早良2C - 206	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	南3.5 m市道		1 住居 (60,160)			
c	早良2C - 208	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)			
d	早良2C - 902	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南7.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
e	早良2C - 301	福岡市早良区				更地	()	不整形	北東5.3 m市道 南東4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 地区計画等			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 396,711	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [104.0]	392,134	100 [109.6]	357,786	街路 交通・ 接近	0.0	358,000			
b	() 362,922	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	376,254	100 [106.5]	353,290	環境 画地	0.0	353,000			
c	() 355,651	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	359,563	100 [103.0]	349,090	行政	0.0	349,000			
d	() 347,136	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [96.0]	100 [100.0]	369,555	100 [105.1]	351,622	その他	0.0	352,000			
e	() 334,101	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [99.9]	343,800	100 [101.0]	340,396	[100.0] 100	0.0	340,000			
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 +0.40	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	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+13.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+12.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0
d	正常	% / 月 +0.24	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	+1.0 0.0	環境 その他	+3.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -0.1	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 -2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 350,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,377,693	1,933,636	5,444,057	3,436,800	2,007,257	(0.9757) 1,958,481	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	48,962,025 円 (220,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	S 3 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	223㎡	11.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	91.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,850	185,185	2.0		370,370	
							1.0		185,185	
2 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,860	186,186	2.0		372,372	
							1.0		186,186	
3 ~	住居	110.00	91.0	100.10	1,860	186,186	2.0		372,372	
							1.0		186,186	
~										
~										
計		330.00	91.0	300.30		557,557			1,115,114	557,557
年額支払賃料						557,557円 x 12ヶ月 = 6,690,684円				
a共益費(管理費)						100円/㎡ x 300.30㎡ x 12ヶ月 = 360,360円				
b共益費(管理費)の算出根拠						実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 480,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						7,051,044円 x 4.0% + 480,000円 x 4.0% = 301,242円				
以上計 + a+ - -						7,229,802円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,115,114円 x 96.0% x 1.00% = 10,705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%) 557,557円 x 96.0% x 0.2563 = 137,186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 + + +						7,377,693円 (33,084円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 1301	2,113 (2,111)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,113	対象基準階の 月額実質賃料 1,903円/㎡
b	早良2C(賃) - 602	1,898 (1,819)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,898	月額支払賃料 (1,860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	214,800 円	53,700,000 x	0.4 %
維持管理費	979,036 円	7,531,044 x	13.0 %
公租公課	土地	176,000 円	査定額
	建物	456,400 円	53,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,933,636 円 (	8,671 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 330.00 m ² x (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	3,436,800 円 (15,412 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,377,693 円
総費用			1,933,636 円
純収益 -			5,444,057 円
建物等に帰属する純収益			3,436,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,007,257 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,958,481 円 (8,782 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	48,962,025 円 (		220,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 19	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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]	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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区賀茂 4 丁目 4 2 9 番 7 「賀茂 4 - 3 7 - 1 2」			地積 (㎡)	121	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)				
	1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	賀茂 200 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模			120 ㎡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	5 m 市道	交通施設	賀茂駅北西方 200 m 法令 1 低専 (50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。需要・引き合いは増加傾向で、不動産市場における需給バランスは安定しているため、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	129,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄七隈線沿線とその背後地域一円で、特に梅林～次郎丸駅勢圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外のサラリーマン世帯等の個人エンドユーザー等が想定される。地下鉄利用による都心への通勤が可能で、また、住環境も良好なことから実需については高い引合いが見込まれ、不動産市場は安定的に推移してきた。市場の中心価格帯は、土地 1,500 万円程度、新築戸建の総額は 3,000～4,000 万円となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の民間取引に係るものを中心に、賀茂 4 丁目地区と価格牽連性の高い類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、対象地は居住の快適性を主な指標とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	134,000 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	125,000				
			100	[100.0]	[109.2]	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 125,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。 (地域要因) 地下鉄駅徒歩圏で利便性の高いエリアで、更地、中古戸建については相応の需要が見込める。地価は全般的に安定局面を迎えている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良2C - 409	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道 東3.7 m 角地		1低専 (50,80)				
b	早良2C - 309	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北3.8 m市道		1低専 (50,80)				
c	早良2C - 1206	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	東4.8 m市道		1低専 (50,80)				
d	早良2C - 506	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東4 m市道		1低専 (50,80)				
e	早良2K - 206	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m私道		1低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 142,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	142,968	$\frac{100}{[110.7]}$	129,149	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	129,000			
b	() 143,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	153,523	$\frac{100}{[103.8]}$	147,903	0.0 0.0 0.0 0.0	148,000			
c	() 169,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,482	$\frac{100}{[118.8]}$	146,029	0.0 0.0	146,000			
d	() 150,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,931	$\frac{100}{[110.4]}$	137,619	0.0	138,000			
e	() 122,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,523	$\frac{100}{[98.0]}$	128,085	$[100.0]$ 100	128,000			
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 +0.15	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +13.0
b	正常	% / 月 +0.17	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +25.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 +15.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 129,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		周辺にはアパート等が一部存するものの、近隣地域は公法規制が一種低専に属する自己使用が中心の戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 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
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西入部2丁目126番1「西入部2-3-10」				地積(㎡)	407	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)		
	台形 1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	次郎丸3.7km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 80m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 15m、			規模 350㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	次郎丸3.7km 法令「調区」(40,50) 規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区西入部地区やその周辺に位置する、早良区南部及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する個人である。不動産需要及び地価水準は依然として弱含み傾向にあるものの、周辺地域では小規模な宅地を中心として比較的割高な水準での取引も散見される。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等によりまちまちである。								
(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、市街化調整区域内に位置し、中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する自己居住目的の取引事例等を収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格による価格を基礎とし、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 行政 その他		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規	前年標準価格							28,300 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡
変動率		年間	-0.4 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良2C - 711	福岡市早良区				建付地	()	不整形	西4.3 m市道		「調区」 (40,50)			
b	早良2C - 1001	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m道路		「調区」 (40,50)			
c	早良2C - 1103	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西12 m県道 北5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	早良2C - 1311	福岡市早良区				建付地	()	不整形	南東4.2 m市道 南西4.2 m 角地		1 低専 (60,80)			
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	() 28,567	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	30,131	100 [112.0]	26,903	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	26,900			
b	() 34,936	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,831	100 [118.5]	29,393	環境 画地	0.0 0.0	29,400			
c	() 41,674	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	40,857	100 [142.9]	28,591	行政	0.0	28,600			
d	() 39,237	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	39,713	100 [142.3]	27,908	その他	0.0	27,900			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+12.0	環境	0.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+8.0	環境	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+10.0	交通・接近	+15.0	環境	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+13.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	+21.0
			画地	-1.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	+12.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内の農家住宅を主体とした住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	56,400,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉4丁目337番1「飯倉4-1-4」				地積(㎡)	342	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 W2	小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15m 国道	水道、ガス、下水	西新2.5km	(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 50m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 15m、			規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西新駅南西方2.5km	法令規制	近商(80,200)準防	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	130,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区及びその周辺区の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。需要者の中心は、個人や中小企業事業者を中心に形成され、飲食店舗や日用品等の店舗や店舗乃至事務所併用賃貸共同住宅用地としての需要が中心と考えられる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模、取引動機によりまちまちであり、その把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、コロナ禍における賃料把握等にも苦慮し、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 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 160,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	福岡市は今後とも成長力が見込める都市として、金融緩和と政策を背景に不動産投資意欲は堅調で、不動産市況は盛況である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	近隣型の傾向を有する商業地域であるが、人口増大に伴う商業背後地の成熟度増大、需給ギャップを反映して地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +3.1% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良2C - 304	福岡市早良区		底地	()	ほぼ整形	北20 m国道 西7 m 角地		近商 (94,200) 高度地区2種20m				
b	早良2C - 406	福岡市早良区		更地	()	長方形	南22 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	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				
d	早良2C - 1308	福岡市早良区		貸家 建付地	()	長方形	北西12.1 m市道		2 中専 (60,200) 高度地区2種15m				
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	(106,705) 213,410	<u>100</u> [100.0]	[101.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [103.0]	210,302	<u>100</u> [132.0]	159,320	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	() 216,044	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	216,044	<u>100</u> [97.0]	222,726		159,000 223,000			
c	(246,591) 246,591	<u>100</u> [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	245,851	<u>100</u> [132.0]	186,251		186,000			
d	(147,580) 147,580	<u>100</u> [100.0]	[102.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	151,565	<u>100</u> [93.0]	162,973		163,000			
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +32.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +32.0
d	正常	% / 月 +0.27	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 -3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 -5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 169,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	10,563,012	2,151,986	8,411,026	6,507,600	1,903,426	(0.9549) 1,817,581	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	44,331,244 円 (130,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 4 F		565.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	342 ㎡	22.8 m x 16.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階～4階が2DKタイプ(平均専有面積約45㎡)の共同住宅を想定			有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,220	301,920	4.0	1,207,680
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,410	190,350	2.0	380,700
~								
~								
~								
計		565.00	95.8	541.00		872,970		2,349,780
年額支払賃料				872,970 円 x 12ヶ月 = 10,475,640 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				建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				10,475,640 円 x 4.0 % + 504,000 円 x 4.0 % = 439,186 円				
以上計 + a+ - -				10,540,454 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,349,780 円 x 96.0 % x 1.00 % = 22,558 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 + + +				10,563,012 円 (30,886 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 403	1,565 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,647	対象基準階の 月額実質賃料 1,412 円/㎡
b	早良2K(賃) - 502	1,299 (1,246)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,367	月額支払賃料 (1,410 円/㎡)
c	早良31K(賃) - 5	1,322 (1,294)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,392	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	439,186 円	10,979,640 x	4.0 %
公租公課	土地	131,800 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 ~	2,151,986 円 (	6,292 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 565.00 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 (19,028 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,563,012 円
総費用			2,151,986 円
純収益 -			8,411,026 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 -			1,903,426 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,817,581 円 (5,315 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	44,331,244 円 (		130,000 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	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	69,900,000 円	1㎡当たりの価格	451,000 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]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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	福岡市早良区室見1丁目2番4「室見1-2-5」				地積(㎡)	155	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)								
(2)近隣地域	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m									
(3)最有効使用の判定	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地													
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	地下鉄室見駅の徒歩圏に位置する幹線道路沿いの商業地域	街路	2.2 m 市道	交通施設	室見 東方300 m	法令規制	商業(80,400)準防						
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域である。交通接近条件・環境条件等により、高度利用化が進展するものと予測する。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、地価は上昇傾向にある。													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	465,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	325,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区・城南区・早良区・西区の幹線道路沿いを中心とする商業地域と把握される。需要者の中心は福岡市及びその周辺の事業者またはマンション業者である。新型コロナ流行の影響は懸念されるものの、需要は堅調で地価は上昇傾向を示している。取引される価格帯は一定しておらず、需要の中心となる価格帯は形成されていない状況である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃料に保守性・遅延性があること、還元利回り等の査定にやや困難があることにより、相対的に信頼性がやや劣る。よって、信頼性の高い取引事例より試算した比準価格を中心とし、収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	[]	100	100	[]										
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他					
	福岡早良(県) 5 - 5	[104.7]	100	100	[100.0]	447,000		行政	0.0	0.0	-13.0	-25.0	-10.0	0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナの影響は不透明であるが、人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の需要を中心に地価は上昇傾向を示している。										
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	変動率	年間	+3.7 %	半年間	%			
前年標準価格 435,000 円/㎡		背後地のマンション化の進展や賃貸物件への安定的な需要により、地価は上昇傾向を示している。													
代表標準地 標準地		個別的要因							個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良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)				
b	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				
c	早良2C - 406	福岡市早良区		更地	()	長方形	南22 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
d	早良2C - 306	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南東10 m市道 南西6 m 北西6 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m				
e	福岡中央2C - 1410	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西36 m市道 南西4.5 m 角地		商業 (100,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(542,228) 542,228	<u>100</u> [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	559,579	<u>100</u> [100.0]	559,579	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	(246,591) 246,591	<u>100</u> [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	245,851	<u>100</u> [54.2]	453,600		454,000			
c	() 216,044	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	216,044	<u>100</u> [45.7]	472,744		473,000			
d	(194,762) 194,762	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	192,493	<u>100</u> [56.4]	341,300		341,000			
e	(625,078) 625,078	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	606,872	<u>100</u> [130.0]	466,825	[100.0] 100	467,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 -15.0	交通・接近 その他	-15.0 0.0	環境 -25.0
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	0.0 -25.0	交通・接近 その他	-13.0 0.0	環境 -30.0
d	正常	% / 月 +0.25	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	-6.0 -25.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -20.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 +15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 465,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,576,685	3,539,075	9,037,610	6,826,600	2,211,010	(0.9332) 2,063,315	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	50,324,756 円 (325,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所共同住宅	109.25	R C 7 F		565.90		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	155 ㎡	11.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	2,800	189,056	5.0	945,280
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	2,000	151,560	3.0	454,680
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	1,800	136,404	2.0	272,808
							1.0	136,404
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	1,800	136,404	2.0	272,808
							1.0	136,404
~		7.00						
計		565.90	92.3	522.20		1,022,636		2,764,000 682,020
年額支払賃料					1,022,636 円 x 12ヶ月 = 12,271,632 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,898,272 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 515,931 円			
以上計 + a+ - -					12,382,341 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,764,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 26,534 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 %) 682,020 円 x 96.0 % x 0.2563 = 167,810 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					12,576,685 円 (81,140 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2K(賃) - 407	1,841 (1,802)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,841	対象基準階の 月額実質賃料 1,841 円/㎡
b	早良2C(賃) - 602	1,898 (1,819)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,808	月額支払賃料 (1,800 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	535,000 円	107,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,676,775 円	12,898,272 x	13.0 %
公租公課	土地 203,800 円	査定額	
	建物 909,500 円	107,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,539,075 円 (	22,833 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	107,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 565.90 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	6,826,600 円 (44,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,576,685 円	
総費用		3,539,075 円	
純収益 -		9,037,610 円	
建物等に帰属する純収益		6,826,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,211,010 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,063,315 円 (13,312 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	50,324,756 円 (	325,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
福岡早良(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	740,000 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 6日	(6) [令和 2年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新3丁目212番42外「西新3-2-3」			地積(㎡)	171	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) 駐車場整備地区(90,400)					
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 6	銀行、小売店舗、中層ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南36m 市道	水道、ガス、下水	西新近接						
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 20m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.6m市道	交通施設	市営地下鉄空港線「西新」駅 北方近接 法令 商業(80,400)準防 規制 駐車場整備地区					
	地域要因の将来予測	新プラリバがオープンし、店舗・事務所ビル、店舗付マンションの需要が強く、今後も商業地域として堅調に推移するものと予測される。ただし、新型コロナウイルスによる需要動向に留意する必要がある。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	762,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	608,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区及び中央区内の行政的条件や繁華性等が類似する商業地域である。典型的な需要者は、店舗付マンションや貸しビル建設を目的とした不動産事業者、店舗用地を要する企業等であり、経済情勢を見極めながら慎重に行動している。西新駅周辺では新プラリバ開店等により土地需要は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスによる需要減少により上昇率は鈍化している。規模により価格にバラツキがあり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	明治通り沿いの商業地域であり、事務所ビル、店舗付共同住宅等が多く見られる。収益価格は、各種設定が現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、繁華性等が類似した商業地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 695,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +6.5 %	半年間 %	変動状況要因	<p>(一般的要因) 早良区の人口は増加傾向が続いており、特にマンション需要を背景として土地価格は堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 西新駅周辺の商業地域として、事務所ビルや店舗付マンション等の需要は堅調であり、地価は上昇している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良2K - 607	福岡市早良区		更地	()	長方形	北8 m市道 南3 m 二方路		商業 (90,400)	
b	早良2C - 314	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	南21 m市道 北2.5 m 二方路		近商 (90,300)	
c	福岡中央2C - 604	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北東13.5 m市道		商業 (90,300)	
d	福岡中央2K - 5	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北25 m市道 西4 m 準角地		商業 (90,400)	
e	福岡中央2C - 1404	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北25 m市道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 819,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	838,609	$\frac{100}{[105.4]}$	795,644	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	796,000
b	() 701,825	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	708,850	$\frac{100}{[92.2]}$	768,818	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	769,000
c	() 913,600	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	761,333	$\frac{100}{[99.6]}$	764,391	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	764,000
d	() 808,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	855,123	$\frac{100}{[108.8]}$	785,959	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	786,000
e	() 652,917	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	652,917	$\frac{100}{[94.1]}$	693,854	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	694,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 762,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,645,836	4,522,125	12,123,711	7,774,000	4,349,711	(0.9556) 4,156,584	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	103,914,600 円 (608,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	110.00	R C 6 F		680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロアー貸し、住戸は1LDKタイプ、平均面積約33㎡の住戸を15戸想定。			有効率 の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	110.00	60.0	66.00	3,520	232,320	8.0	1,858,560
2 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,170	214,830	2.0	429,660
							1.0	214,830
3 ~	住居	110.00	90.0	99.00	2,170	214,830	2.0	429,660
							1.0	214,830
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,170	214,830	2.0	429,660
							1.0	214,830
~	塔屋	20.00						
計		680.00	82.5	561.00		1,306,470		4,006,860 1,074,150
年額支払賃料				1,306,470 円 x 12ヶ月 = 15,677,640 円				
a共益費(管理費)				200 円/㎡ x 561.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,346,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				17,024,040 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 680,962 円				
以上計 + a+ - -				16,343,078 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,006,860 円 x 96.0 % x 1.00 % = 38,466 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 %) 1,074,150 円 x 96.0 % x 0.2563 = 264,292 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 + + +				16,645,836 円 (97,344 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 901	2,259 (2,259)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,259	対象基準階の 月額実質賃料 2,220 円/㎡
b	早良2C(賃) - 1301	2,113 (2,111)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,113	月額支払賃料 (2,170 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	650,000 円	130,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,213,125 円	17,024,040 ×	13.0 %
公租公課	土地 294,000 円	査定額	
	建物 1,105,000 円	130,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	130,000 円	130,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	130,000 円	130,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,522,125 円 (	26,445 円 / m ²)	(経費率 27.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	130,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 680.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,774,000 円 (45,462 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,645,836 円	
総費用		4,522,125 円	
純収益 -		12,123,711 円	
建物等に帰属する純収益		7,774,000 円	
土地に帰属する純収益 -		4,349,711 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,156,584 円 (24,308 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	103,914,600 円 (	608,000 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, 有限会社筑紫不動産鑑定事務所. Values include 福岡早良(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 松本 俊朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 234,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 453,000 円 / m².

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], 360,000 円 / m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1) to (10) containing detailed evaluation reasons, market characteristics, and comparative data. Includes sub-tables for (5) appraisal methods and (8) public reference prices.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	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)					
b	早良2C - 304	福岡市早良区		底地	()	ほぼ整形	北20 m国道 西7 m 角地		近商 (94,200) 高度地区2種20m					
c	早良2K - 304	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	南3.1 m市道		商業 (90,240)					
d	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)					
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	(542,228) 542,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	559,579	$\frac{100}{[107.4]}$	521,023	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	(106,705) 213,410	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	210,302	$\frac{100}{[53.0]}$	396,796		521,000 397,000				
c	(530,134) 530,134	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	546,038	$\frac{100}{[116.1]}$	470,317		470,000				
d	(586,019) 586,019	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	607,116	$\frac{100}{[92.1]}$	659,192		659,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.29	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	+5.0 +10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境	0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 -5.0	交通・接近 その他	-17.0 -20.0	環境	-20.0
c	正常	% / 月 +0.25	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	-11.0 -5.0	交通・接近 その他	+4.0 +10.0	環境	+20.0
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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 460,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	36,477,518	8,725,662	27,751,856	17,392,200	10,359,656	(0.9121) 9,449,042	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	230,464,439 円 (447,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗付共同住宅	180.00	SRC 10 F		1,505.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～10階は1住戸が平均33㎡程度(1K)の共同住宅36戸を想定。			有効率の理由	86.4 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	3,200	403,200	6.0	2,419,200
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,000	261,000	1.0	261,000
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,100	274,050	1.0	274,050
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575
~		20.00						
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,850,075		4,866,075 2,446,875
年額支払賃料				2,850,075 円 x 12ヶ月 = 34,200,900 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 1300.50 ㎡ x 12ヶ月 = 1,872,720 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,248,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				36,073,620 円 x 4.0 % + 1,248,000 円 x 4.0 % = 1,492,865 円				
以上計 + a+ - -				35,828,755 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,866,075 円 x 96.0 % x 1.00 % = 46,714 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 %) 2,446,875 円 x 96.0 % x 0.2563 = 602,049 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				36,477,518 円 (70,693 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 1001	1,765 (1,693)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,956	対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	早良2C(賃) - 901	2,259 (2,259)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,054	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,435,000 円	287,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,732,162 円	37,321,620 x	10.0 %
公租公課	土地 545,000 円	査定額	
	建物 2,439,500 円	287,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	287,000 円	287,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	287,000 円	287,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,725,662 円 (	16,910 円 / m ²)	(経費率 23.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	287,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 1,505.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,392,200 円 (33,706 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			36,477,518 円
総費用			8,725,662 円
純収益 -			27,751,856 円
建物等に帰属する純収益			17,392,200 円
土地に帰属する純収益 -			10,359,656 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			9,449,042 円 (18,312 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	230,464,439 円 (		447,000 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
福岡早良(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	88,800,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江2丁目259番外「荒江2-12-1」				地積(㎡)	329	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 8	店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西20m 国道、東側道	水道、ガス、下水	別府1.3 km	(その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 70m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 18m、			規模	330㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.0m 国道	交通 別府1.3 km	法令 近商(90,300)準防	規制	
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	276,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	265,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区荒江地区やその周辺地域に位置する幹線沿いの商業地域等である。需要者の中心は、物販及び飲食店舗を営む法人等である。対象不動産が接面する国道沿いでは直近において新規の店舗立地なども複数みられる状況にあり、同一需給圏内における店舗の立地需要は比較的安定的に推移している。取引価格については、立地や土地の規模等に応じてまちまちである。							
(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、早良区内で幹線道路等に面する商業地に係る取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映し、規範性は高い。また、収益価格の試算において採用した諸元は最近の実態を反映したもので、収益価格も一定の規範性が認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年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 258,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	変動要因	早良区内の商業地地価は全般的に上昇傾向が続いているが、当面は新型コロナウイルス感染症による影響度を注視する必要がある。	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 早良 5 - 3 公示価格 266,000 円/㎡								変動要因	近隣地域の周辺地域で国道沿いに店舗の新規立地等がみられることもあり、近隣地域における店舗物件の需給は比較的安定している。
変動率		年間 +4.7%	半年間 +1.5%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良2C - 304	福岡市早良区		底地	()	ほぼ整形	北20 m国道 西7 m 角地		近商 (94,200) 高度地区2種20m		
b	早良2C - 406	福岡市早良区		更地	()	長方形	南22 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	早良2C - 502	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西17 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	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		
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	(106,705) 213,410	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	210,302	$\frac{100}{[84.6]}$	248,584	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	256,000	
b	() 216,044	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	216,044	$\frac{100}{[81.1]}$	266,392	画地 +3.0 行政 0.0	274,000	
c	() 211,720	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	211,720	$\frac{100}{[81.2]}$	260,739	その他 0.0	269,000	
d	(246,591) 246,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	245,851	$\frac{100}{[88.2]}$	278,743	その他 0.0	287,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -1.0	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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	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 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
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： 276,000 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)	
	17,280,206	4,754,505	12,525,701	8,787,000	3,738,701	(0.9549) 3,570,086	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	87,075,268 円 (265,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	192.00	R C 5 F		768.00		
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	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.5 m x 18.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上居宅（平均専有面積約 3 0 ㎡・1 L D K）を想定			有効率の理由	87.5 %	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(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	192.00	80.0	153.60	3,100	476,160	6.0	2,856,960
3 ~ 5	居宅	192.00	90.0	172.80	1,700	293,760	1.0	293,760
~								
~								
~								
計		768.00	87.5	672.00		1,357,440		3,738,240 881,280
年額支払賃料				1,357,440 円 x 12ヶ月 = 16,289,280 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 672.00 ㎡ x 12ヶ月 = 967,680 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 4 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				17,256,960 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 709,478 円				
以上計 + a+ - -				17,027,482 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,738,240 円 x 96.0 % x 1.00 % = 35,887 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 %) 881,280 円 x 96.0 % x 0.2563 = 216,837 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 + + +				17,280,206 円 (52,523 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良2C(賃) - 1302	1,560 (1,560)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,659	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	早良2C(賃) - 1003	1,611 (1,611)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,749	月額支払賃料 (1,700 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	725,000 円	145,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,305,805 円	17,736,960 x	13.0 %
公租公課	土地 201,200 円	査定額	
	建物 1,232,500 円	145,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,754,505 円 (	14,451 円 / m ²)	(経費率 27.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	145,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 768.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,787,000 円 (26,708 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,280,206 円
総費用			4,754,505 円
純収益 -			12,525,701 円
建物等に帰属する純収益			8,787,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,738,701 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,570,086 円 (10,851 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	87,075,268 円 (		265,000 円 / m ²)