

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 242,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 代表標準地 (Representative Standard Land), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated Standard Land Review), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Year-over-Year Standard Land Price Change)

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 4 K - 213	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	東5.5 m市道 北西5.5 m 角地		1 低専 (60,80)			
b	福岡南 4 C - 922	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	西5.3 m市道		1 低専 (50,80)			
c	福岡南 4 K D H - 4	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	東5.9 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡南 4 C - 516	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	東7.5 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡南 4 C - 531	福岡市南区				建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 137,540	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	144,213	100 [65.6]	219,837	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	220,000			
b	() 245,648	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	261,861	100 [96.9]	270,238	環境 画地	0.0 0.0	270,000			
c	() 170,828	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	175,099	100 [72.0]	243,193	行政	0.0	243,000			
d	() 135,186	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	151,693	100 [65.6]	231,239	その他	0.0	231,000			
e	() 144,694	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	156,574	100 [63.7]	245,799	[100.0] 100	0.0 100	246,000			
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 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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-33.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-33.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 242,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡南(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月9日	(6)路線価	[令和4年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	福岡市南区井尻3丁目1184番5「井尻3-5-23」			地積(㎡)	198	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)					
	正方形1:1	住宅W2	中低層の共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	西4m市道	水道、ガス、下水	井尻350m	(その他)高度地区2種20m(60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西70m、南70m、北70m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約15m			規模	200㎡程度、形状正方形						
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路	4m市道	交通施設	井尻駅 北東方350m 法令 1住居(60,160) 高度地区2種20m 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか中低層の共同住宅も見られる地域で、当分は現状程度で推移すると考える。生活利便性が良好であることから、地価水準は上昇傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	186,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	169,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線・JR鹿児島本線沿で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地域である。需要の中心は福岡市中心部への通勤者及びアパート経営を行う投資家等であり、交通利便性が良好なことから住宅地としての需要は高い。市場で中心となる価格帯は規模等によって異なるが、土地200㎡程度で3700万円前後の水準にあると捉えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は想定要素を多分に含み、建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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	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) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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	192,000 円/㎡	[105.7]	100	100	[100.0]	185,000					
			100	[100.0]	[109.8]	100						
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	コロナ禍にあるが、当区住宅地の需要は総じて堅調で、地価は上昇基調にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	近隣地域のアパート跡地に小規模開発の新築戸建分譲が建築工事中である。						
	変動率 年間 +7.6% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 113	福岡市南区		建付地	()	長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南4C - 319	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南西22 m市道 南東3.9 m 準角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南4C - 6	福岡市南区		更地	()	不整形	東6.3 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南4C - 108	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4.2 m市道		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	() 142,643	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,203	$\frac{100}{[81.1]}$	185,207	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	185,000	
b	() 172,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,817	$\frac{100}{[96.4]}$	187,570	画地 0.0 行政 0.0	188,000	
c	() 157,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	174,520	$\frac{100}{[93.2]}$	187,253	その他 0.0	187,000	
d	() 184,692	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	194,481	$\frac{100}{[90.9]}$	213,950	その他 0.0	214,000	
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 +0.53	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -13.0	環境 +4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -16.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 +15.0
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： 186,000 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)
	3,430,733	550,910	2,879,823	1,575,000	1,304,823	(0.9763) 1,273,899	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	33,523,658 円 (169,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	87.22	L S 2 F		154.80		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	198㎡	14.0 m x 14.2 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K (約 2 5 ㎡) 6 戸の共同住宅を想定			有効率 の理由	98.1%	外階段・開放廊下のため

(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	77.40	98.1	75.90	1,739	131,990	1.0	131,990
2 ~ 2	共同住宅	77.40	98.1	75.90	1,779	135,026	1.0	135,026
~								
~								
~								
計		154.80	98.1	151.80		267,016		267,016
年額支払賃料					267,016 円 x 12ヶ月 = 3,204,192 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 336,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,204,192 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % = 177,010 円			
以上計 + a+ - -					3,363,182 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					267,016 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,537 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 %) 267,016 円 x 95.0 % x 0.2563 = 65,014 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 + + +					3,430,733 円 (17,327 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 K - 801	1,814 (1,776)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,851	対象基準階の 月額実質賃料 1,818 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 902	1,691 (1,656)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,691	月額支払賃料 (1,779 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	100,800 円	25,200,000 x	0.4 %
維持管理費	177,010 円	3,540,192 x	5.0 %
公租公課	土地 8,500 円	査定額	
	建物 214,200 円	25,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	550,910 円 (	2,782 円 / m ²)	(経費率 16.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,200,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 154.80 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,575,000 円 (7,955 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,430,733 円	
総費用		550,910 円	
純収益 -		2,879,823 円	
建物等に帰属する純収益		1,575,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,304,823 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,273,899 円 (6,434 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	33,523,658 円 (	169,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	59,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司 5 丁目 6 5 1 番 3 6 「老司 5 - 3 8 - 1 2」				地積 (m ²)	182	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 . 8 m市道	交通施設	大橋駅南方4.5 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び隣接市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するエンドユーザーである給与所得者及び分譲素地として取得する不動産業者等である。コロナ禍により一時的に不動産市場は停滞したが、住宅購入のマインドは根強く堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地で 1 5 百万円前後程度であり、新築戸建分譲においては 3 0 ~ 3 5 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	福岡南(県) - 13 前年指定基準地の価格 84,500 円 / m ²	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [116.9]	[100.0] 100	78,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+5.0 +5.0 +6.0 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 72,500 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	南区の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや減少しているものの、地価上昇率は拡大傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					中規模画地の区画割による分譲や建替え等が見られるが地域内に特段の変動要因はなく、利便性等で劣るものの住宅需要は安定的である。		
変動率		年間 +8.3 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南4C - 1103	福岡市南区		建付地	()	袋地等	北5.1 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
b	福岡南4C - 1005	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成	
c	福岡南4C - 107	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西4.3 m市道 北西4.3 m 準角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡南4C - 902	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡南4C - 101	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 58,300	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	70,234	100 [90.1]	77,951	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	78,000
b	() 76,528	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	84,181	100 [106.1]	79,341	環境 0.0	79,300
c	() 80,624	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	81,335	100 [102.9]	79,043	画地 0.0	79,000
d	() 78,192	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,978	100 [106.8]	78,631	行政 0.0	78,600
e	() 84,457	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,906	100 [111.9]	77,664	その他 0.0 [100.0] 100	77,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -15.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.29	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +13.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 84,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 6 月 24 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南4C - 524	福岡市南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)					
b	福岡南4C - 1201	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		商業 (90,360)					
c	福岡中央4C - 1001	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西12 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
d	福岡中央4C - 304	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m市道		2 住居 (60,160)					
e	福岡中央4K - 1110	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南西5.9 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 388,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	397,779	$\frac{100}{[94.8]}$	419,598	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	() 503,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	533,080	$\frac{100}{[173.3]}$	307,605		420,000 308,000				
c	() 226,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	235,432	$\frac{100}{[84.7]}$	277,960		278,000				
d	() 258,394	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	268,730	$\frac{100}{[66.2]}$	405,937		406,000				
e	() 267,170	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	281,864	$\frac{100}{[108.9]}$	258,828		259,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 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 -8.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +20.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	+35.0
c	正常	% / 月 +0.40	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 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	-20.0
d	正常	% / 月 +0.50	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 +1.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	-25.0
e	正常	% / 月 +0.55	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	-1.0 0.0	環境	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 310,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,251,430	1,861,520	7,389,910	4,782,960	2,606,950	(0.9783) 2,550,379	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	67,115,237 円 (242,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	2,050	202,766	1.0	202,766
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,100	274,050	1.0	274,050
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,100	274,050	1.0	274,050
~								
~								
計		397.50	90.5	359.91		750,866		750,866
年額支払賃料					750,866 円 x 12ヶ月 = 9,010,392 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					9,010,392 円 x 5.0 % + 528,000 円 x 5.0 % = 476,920 円			
以上計 + a+ - -					9,061,472 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					750,866 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,133 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 %) 750,866 円 x 95.0 % x 0.2563 = 182,825 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					9,251,430 円 (33,399 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 1102	2,267 (2,174)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	2,119	対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	福岡南 4 C (賃) - 501	1,957 (1,957)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	2,171	月額支払賃料 (2,100 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	327,600 円	81,900,000 x	0.4 %
維持管理費	476,920 円	9,538,392 x	5.0 %
公租公課	土地 197,100 円	査定額	
	建物 696,100 円	81,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	81,900 円	81,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,900 円	81,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,861,520 円 (	6,720 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9783
(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	81,900,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² x 397.50 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,782,960 円 (17,267 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,251,430 円	
総費用		1,861,520 円	
純収益 -		7,389,910 円	
建物等に帰属する純収益		4,782,960 円	
土地に帰属する純収益 -		2,606,950 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,550,379 円 (9,207 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	67,115,237 円 (	242,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内2丁目970番67「柳河内2-5-17」				地積(㎡)	331	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮2.1 km	(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 90 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	4 m市道	交通施設	高宮駅南西方2.1 km	法令 1 住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域である。近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しているが、金利や物価の上昇における不動産の需給動向に留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	91,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、金融緩和維持による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建で総額3,500~4,000万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円/㎡		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	109,000 円/㎡	[106.4]	100	100	[100.0]	130,000	0.0	+1.0
	円/㎡		100	[100.0]	[89.1]	100		0.0	0.0
								0.0	-10.0
								0.0	-2.0
								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 123,000 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/㎡				価格変動形成要因	(一般的要因)	人口は増加で推移。交通便利性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。金利や物価の上昇における不動産の需給動向に注視。		
						(地域要因)	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、物価上昇による影響には注視。		
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	+5.7 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南4C - 1402	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南4C - 1412	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南4C - 1413	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東6.8 m市道 南東4 m 準角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡南4C - 1420	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m私道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 108,811	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [97.0]	119,131	100 [83.3]	143,014	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	143,000
b	() 101,968	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	104,619	100 [85.6]	122,218	画地 0.0 行政 0.0	122,000
c	() 113,946	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	120,414	100 [90.8]	132,615	その他 0.0	133,000
d	() 102,085	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	115,016	100 [90.0]	127,796	その他 0.0	128,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 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 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.52	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 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -10.0	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 -10.0		
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： 132,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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)	
	6,108,809	1,264,280	4,844,529	3,662,500	1,182,029	(0.9763) 1,154,015	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	30,368,816 円 (91,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	180.00	100.0	180.00	1,450	261,000	2.0	522,000	1.0	261,000
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,460	262,800	2.0	525,600	1.0	262,800
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		523,800				1,047,600 523,800
年額支払賃料						523,800 円 × 12ヶ月 = 6,285,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						6,285,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 314,280 円				
以上計 + a+ - -						5,971,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,047,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,952 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 %) 523,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 127,537 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 + + +						6,108,809 円 (18,456 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 1401	1,231 (1,231)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [81.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,475	対象基準階の 月額実質賃料 1,467 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 1403	1,052 (1,052)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [70.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,459	月額支払賃料 (1,460 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	314,280 円	6,285,600 x	5.0 %
公租公課	土地	100,300 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 ~	1,264,280 円 (	3,820 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(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	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,662,500 円 (11,065 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,108,809 円
総費用			1,264,280 円
純収益 -			4,844,529 円
建物等に帰属する純収益			3,662,500 円
土地に帰属する純収益 -			1,182,029 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,154,015 円 (3,486 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	30,368,816 円 (		91,700 円 / m ²)

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

鑑定評価額	40,400,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住 4 丁目 1 3 区 7 9 番 5 「長住 4 - 1 3 - 2 5」			地積 (㎡)	256	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 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 13 m、奥行 約 19.5 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 3.6 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした古くからの住宅団地で、画地の細分割等を伴いながら、今後も住宅地として成熟するものと予測する。良好な住環境を背景に住宅需要は堅調に推移しており、地価は今後も安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	158,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区長住地区を中心とする住宅地域で、主たる需要者は福岡中心部への通勤者等が想定される。当圏域は、西鉄沿線等と比較すると交通利便性はやや劣るが、良好な住環境を背景に需要は堅調に推移しており、近時においては、画地の細分割等の動きも活発であり、小粒の画地を中心に高水準の取引が確認される。画地規模により異なるため需要の中心価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば土地で総額 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	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、長住地区周辺で実際に行われた取引価格に基づき試算された標準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟であること、及び公法上の規制等からアパート用地の需要も弱いことを踏まえ、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向等も踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 153,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	区内の取引件数は横ばい、人口は増加傾向である。ミニ開発分譲等の動きも良好で、継続的な低金利等を背景に住宅地需要は堅調に推移。		
	- 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 / ㎡		要因		(地域要因)	良好な住環境を背景に住宅地需要は堅調に推移している。依然として画地の細分割等の動きも活発で、地価は上昇基調にて推移している。		
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 206	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北5.8 m市道		1低専(50,80)		
b	福岡南4C - 207	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		1低専(50,80)		
c	福岡南4C - 109	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1低専(50,80)		
d	福岡南4C - 913	福岡市南区		建付地	()	不整形	南西3.5 m市道		1低専(50,80)		
e	福岡南4C - 1422	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東12 m市道 北6 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	() 140,775	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,139	$\frac{100}{[100.0]}$	145,139	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	151,000	
b	() 151,914	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,712	$\frac{100}{[98.0]}$	158,890	0.0 0.0 0.0	165,000	
c	() 145,010	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	149,070	$\frac{100}{[99.0]}$	150,576	0.0	157,000	
d	() 128,188	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	137,633	$\frac{100}{[86.4]}$	159,297	0.0	166,000	
e	() 170,306	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	166,540	$\frac{100}{[109.1]}$	152,649	[104.0] 100	159,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 158,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	44,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	169,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大池 1 丁目 2 2 番 2 0 「大池 1 - 2 2 - 8」				地積 (m ²)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)	
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1.7 km	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 140 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 6.0 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 1.7 km	法令 1 中専 (60, 150) 高度地区 2 種 15m	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	140,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区内の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部への通勤者等の個人であると思料する。新型コロナウイルス感染症によるライフスタイルの見直しが依然として続いており、住宅地需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地 3,000 ~ 4,500 万円程度、新築住宅では 4,000 ~ 5,500 万円程度が中心的価格帯である。なお、賃貸用共同住宅の需要も散見される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である個人は、市場成約価格の比較による需要活動を行う等、市場性を重視するため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いついておらず、収益価格は低位に試算され、相対的に説得力は低位に留まると思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡南(県) - 9 前年指定基準地の価格 192,000 円 / m ²	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [120.7]	[100.0] 100	168,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的要因)	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、新型コロナウイルス感染症による景気動向等には引き続き留意が必要である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	生活利便性に恵まれた閑静な住宅地域であり、住宅地需要は依然として堅調に推移している。		
変動率 年間 +5.6 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南4C - 924	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m			
b	福岡南4C - 507	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	西8.1m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m			
c	福岡南4C - 310	福岡市南区				建付地	()	袋地等	北西5m市道 南東4m 二方路		1低専(60,80) 高さ制限10m			
d	福岡南4K - 1205	福岡市南区				更地	()	ほぼ整形	南4m市道		1低専(50,80)			
e	福岡南4K - 218	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	北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	() 171,920	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	178,453	100 [104.9]	170,117	街路 交通・ 接近	0.0	170,000			
b	() 152,584	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	159,450	100 [95.9]	166,267	環境 画地	0.0	166,000			
c	() 153,836	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	159,275	100 [92.2]	172,749	行政	0.0	173,000			
d	() 174,741	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,604	100 [102.8]	177,630	その他	0.0	178,000			
e	() 139,561	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,283	100 [86.4]	168,152		[100.0] 100	168,000			
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 +0.47	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	+7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	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	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.41	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 170,000円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,711,916	897,920	3,813,996	2,375,000	1,438,996	(0.9763) 1,404,892	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	36,970,842 円 (140,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,490	193,700	1.0	193,700	1.0	193,700
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,500	195,000	1.0	195,000	1.0	195,000
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		388,700				388,700
年額支払賃料						388,700 円 × 12ヶ月 =				4,664,400 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,664,400 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % =				242,820 円
以上計 + a+ - -										4,613,580 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						388,700 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,693 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 %) 388,700 円 × 95.0 % × 0.2563 =				94,643 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						4,711,916 円 (17,848 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 102	1,502 (1,470)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,630	対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 1401	1,231 (1,231)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,440	月額支払賃料 (1,500 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	152,000 円	38,000,000 x	0.4 %
維持管理費	242,820 円	4,856,400 x	5.0 %
公租公課	土地 104,100 円	査定額	
	建物 323,000 円	38,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,000 円	38,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,000 円	38,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	897,920 円 (	3,401 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(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	38,000,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 260.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,375,000 円 (8,996 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,711,916 円
総費用			897,920 円
純収益 -			3,813,996 円
建物等に帰属する純収益			2,375,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,438,996 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,404,892 円 (5,322 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	36,970,842 円 (		140,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡南(県) - 8	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	115,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) [令和 4年1月]	88,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区中尾 3 丁目 2 2 6 番「中尾 3 - 1 8 - 7」			地積 (m ²)	155	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西 4.2 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.2 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,168)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 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 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			155 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.2 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 3.2 km 法令 1 住居 (60,168) 高度地区 2 種 20m 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく利用状況は当面現状のままと思料される。地価水準は、周辺の好調な分譲地の取引等に牽引され上昇基調で推移してきており、今後も上昇傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	76,600 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区を中心に、隣接する城南区や春日市である。区画が整然とした皿山及び長住地区と比較して街路条件等が劣ることから、地価水準は周辺地域より相対的に低い。典型的需要者は福岡市内に通勤する一次取得者が中心である。住宅市況は好調であり地価は上昇傾向となっている。土地は総額で 1,500 ~ 2,000 万円程度、土地建物一体の新築物件では総額 3,500 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、類似地域内において多数の信頼性のある取引事例の収集ができた。一方、収益性を反映した収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低く試算された。従って、市場実態を反映したより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留めて、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 補 交通 正 環境 画地 行政 正 行政 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	109,000 円 / m ²	[106.4]	100	100	[100.0]	114,000	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 108,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動率 年間 +6.5 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因
								(一般的 要因) 南区の人口は増加傾向であるが、直近の取引件数は増加、住宅の建築着工数は前年比で横ばいとなっている。
								(地域 要因) 既存の戸建住宅地域であり、地域要因の変動は特にない。周辺地域との相対的割安感から住宅需要は堅調である。
								(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	福岡南4K - 113	福岡市南区		建付地	()	台形	南西3.3 m市道 南3.3 m 準角地		1低専 (60,80)				
b	福岡南4C DH - 2	福岡市南区		更地	()	台形	東3.8 m市道		1低専 (50,80)				
c	福岡南4C - 111	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西4.6 m市道		1低専 (50,80)				
d	福岡南4K - 1016	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.3 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	() 110,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	111,170	$\frac{100}{[100.8]}$	110,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	110,000			
b	() 118,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,372	$\frac{100}{[100.8]}$	120,409	画地 0.0 行政 0.0	120,000			
c	() 114,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,850	$\frac{100}{[102.9]}$	115,500	その他 0.0	116,000			
d	() 110,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	112,792	$\frac{100}{[98.0]}$	115,094	その他 0.0	115,000			
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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,251,850	464,940	1,786,910	1,325,000	461,910	(0.9763) 450,963	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	11,867,447 円 (76,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,380	89,700	2.0	179,400
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,380	89,700	1.0	89,700
~							2.0	179,400
~							1.0	89,700
計		130.00	100.0	130.00		179,400		358,800
年額支払賃料						179,400円 x 12ヶ月 = 2,152,800円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない		
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,152,800円 x 5.0% + 168,000円 x 5.0% = 116,040円		
以上計 + a+ - -						2,204,760円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						358,800円 x 95.0% x 1.00% = 3,409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%) 179,400円 x 95.0% x 0.2563 = 43,681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 + + +						2,251,850円 (14,528円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4C - 101	1,129 (1,106)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,320	対象基準階の 月額実質賃料 1,381円/㎡
b	福岡南(賃) 4C - 102	1,502 (1,470)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,451	月額支払賃料 (1,380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	84,800 円	21,200,000 x	0.4 %
維持管理費	116,040 円	2,320,800 x	5.0 %
公租公課	土地	41,500 円	査定額
	建物	180,200 円	21,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,200 円	21,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,200 円	21,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	464,940 円 (	3,000 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,200,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,325,000 円 (8,548 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,251,850 円	
総費用		464,940 円	
純収益 -		1,786,910 円	
建物等に帰属する純収益		1,325,000 円	
土地に帰属する純収益 -		461,910 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		450,963 円 (2,909 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	11,867,447 円 (	76,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147 「筑紫丘1-13-46」				地積 (㎡)	301	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北東4.9 m 市道	水道、ガス、下水	大橋650 m	(その他) 高度地区2種15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 35 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.9 m 市道	交通施設	大橋駅 西方650 m	法令 1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	148,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通利便性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思料する。新型コロナウイルス感染症による経済停滞から徐々に回復の兆しが出始めたこともあり、依然として住宅地の需要は堅調である。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで5,000万円後半と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として居住快適性や交通利便性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、規模に見合う賃料収受が未だ追いついておらず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、新型コロナウイルス感染症による経済動向予測等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 192,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の経済への影響は和らぎつつあるが、経済動向については今後も注視が必要である。			
	- 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/㎡				(地域要因)	駅接近性に優り、選好性の高い住宅地である当該地域は、新型コロナウイルス感染症による経済影響は軽微であり、需要は依然として良好である。			
変動率 年間 +5.7 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南4C-904	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北西11.5m市道		1低専(50,80)					
b	福岡南4C-526	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.4m市道		1低専(50,80)					
c	福岡南4C-918	福岡市南区		更地	()	不整形	南東6.3m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m					
d	福岡南4C-919	福岡市南区		更地	()	不整形	北4m市道 北西3.6m角地		1中専(70,150)高度地区2種15m					
e	福岡南4C-1417	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南4m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	() 227,051	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	237,722	100 [112.9]	210,560	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	211,000			
b	() 199,014	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	203,591	100 [97.7]	208,384			208,000			
c	() 187,547	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	197,881	100 [98.0]	201,919			202,000			
d	() 164,683	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [97.9]	173,935	100 [88.4]	196,759			197,000			
e	() 174,902	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	183,297	100 [91.1]	201,204		[100.0] 100	201,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.47	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+8.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 204,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,709,963	1,031,000	4,678,963	2,935,600	1,743,363	(0.9729) 1,696,118	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	44,634,684 円 (148,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	140.00	100.0	140.00	1,740	243,600	1.0	243,600	1.0	243,600
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,760	246,400	1.0	246,400	1.0	246,400
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		490,000		490,000		490,000
年額支払賃料						490,000 円 x 12ヶ月 = 5,880,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,880,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 294,000 円				
以上計 + a+ - -						5,586,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						490,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,655 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 %) 490,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 119,308 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						5,709,963 円 (18,970 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 901	2,041 (1,956)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,944	対象基準階の 月額実質賃料 1,799 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 601	2,176 (2,087)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [110.0]	100 [103.0]	1,670	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	164,000 円	41,000,000 x	0.4 %
維持管理費	294,000 円	5,880,000 x	5.0 %
公租公課	土地	142,500 円	査定額
	建物	348,500 円	41,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,031,000 円 (	3,425 円 / m ²)	(経費率 18.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9729
(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	41,000,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,935,600 円 (9,753 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,709,963 円
総費用			1,031,000 円
純収益 -			4,678,963 円
建物等に帰属する純収益			2,935,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,743,363 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,696,118 円 (5,635 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	44,634,684 円 (		148,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡南(県) - 10, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 峰 祐介

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 22 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for '所在地及び地番並びに「住居表示」等', '形状', '近隣地域', '最有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', '代表標準地', '指か定ら基の準地地討', and '対年ら象標の基準地格の等前か'.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南4C-117	福岡市南区		更地	()	袋地等	南7.5 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南4C-1010	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西5 m市道 北東4 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南4C-1011	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	西4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡南4C-319	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南西22 m市道 南東3.9 m 準角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南4C-805	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西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	() 154,879	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	166,128	$\frac{100}{[117.7]}$	141,145	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	141,000
b	() 165,261	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	166,881	$\frac{100}{[119.5]}$	139,649	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	140,000
c	() 165,719	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	188,551	$\frac{100}{[124.0]}$	152,057	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	152,000
d	() 172,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,817	$\frac{100}{[127.9]}$	141,374	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	141,000
e	() 178,573	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	192,145	$\frac{100}{[127.5]}$	150,702	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	151,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 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 +11.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -10.0	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 +10.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.78	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 +14.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 145,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,401,635	443,340	1,958,295	1,324,600	633,695	(0.9729) 616,522	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	16,224,263 円 (105,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,480	96,200	1.0	96,200
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,480	96,200	1.0	96,200
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		192,400		192,400
年額支払賃料					192,400円 x 12ヶ月 = 2,308,800円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により十分に担保されているため非計上 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,308,800円 x 5.0% + 168,000円 x 5.0% = 123,840円			
以上計 + a+ - -					2,352,960円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					192,400円 x 95.0% x 1.00% = 1,828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%) 192,400円 x 95.0% x 0.2563 = 46,847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 + + +					2,401,635円 (15,595円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4C - 902	1,691 (1,656)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,534	対象基準階の 月額実質賃料 1,516円/㎡
b	福岡南(賃) 4K - 802	1,650 (1,616)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,497	月額支払賃料 (1,480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	74,000 円	18,500,000 x	0.4 %
維持管理費	123,840 円	2,476,800 x	5.0 %
公租公課	土地 51,300 円	査定額	
	建物 157,200 円	18,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	443,340 円 (	2,879 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9729
(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	18,500,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 0.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,324,600 円 (8,601 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,401,635 円	
総費用		443,340 円	
純収益 -		1,958,295 円	
建物等に帰属する純収益		1,324,600 円	
土地に帰属する純収益 -		633,695 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		616,522 円 (4,003 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	16,224,263 円 (	105,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原4丁目124番20「松原4-20-19」				地積(㎡)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮5.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方5.2 km	法令 1 低専(50,80) 規制
(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	76,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する個人である。圏内の不動産市場では、未だ割安感の残る南区郊外の住宅地域は需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地約 2 2 0 ㎡で約 1, 7 0 0 万円、新築戸建て約 3, 1 0 0 ~ 3, 6 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡南(県) - 13							
(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	70,500 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	区内は人口が増加傾向で、高齢化率は上昇傾向にあるものの県平均を下回っており、住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地	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							
	公示価格	[108.3]	100	100	[100.0]	76,300	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	84,500 円/㎡	100	[100.0]	[119.9]	100	内 街路 交通 0.0 域 交通 +4.0		
						補 画地 0.0 要 環境 +13.0		
						正 行政 0.0 因 行政 0.0		
						その他 0.0	その他 0.0	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 4 C - 304	福岡市南区				更地	()	不整形	南東4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m			
b	福岡南 4 C - 311	福岡市南区				建付地	()	ほぼ正方形	南西4.3 m市道 北東4 m 二方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区 外壁後退距離1m			
c	福岡南 4 C - 330	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道 北5.6 m 準角地		1 低専 (60,80) 土砂災害警戒区域 特別用途地区			
d	福岡南 4 C - 1103	福岡市南区				建付地	()	袋地等	北5.1 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域			
e	福岡南 4 C - 909	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	南東4.4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 46,409	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [/]	100 [73.1]	68,249	100 [96.0]	71,093	街路 交通・ 接近	0.0	71,100			
b	() 67,751	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	67,165	100 [87.3]	76,936	環境 画地	0.0	76,900			
c	() 60,659	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	67,709	100 [91.8]	73,757	行政	0.0	73,800			
d	() 58,300	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	70,234	100 [88.2]	79,630	その他	0.0	79,600			
e	() 62,699	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	67,025	100 [83.3]	80,462		[100.0] 100	80,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 -26.9	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	-4.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 -5.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
e	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,300 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 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 旭鑑定補償. Row 1: 福岡南(県) - 12, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 501,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 397,000 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 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 基準地, (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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南4C - 804	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 西4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	福岡南4C - 1003	福岡市南区		建付地	()	不整形	北4.5 m市道 南西4 m 二方路		1住居 (60,180) 高度地区2種20m					
c	福岡南4C - 522	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東5.5 m市道		1住居 (65,220) 高度地区2種20m					
d	福岡城南4C - 916	福岡市城南区		建付地	()	長方形	東6 m市道 西4.8 m 二方路		2中専 (70,150)					
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	() 327,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	348,984	$\frac{100}{[85.3]}$	409,125	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 204,740	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	216,439	$\frac{100}{[57.3]}$	377,729		417,000				
c	() 314,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	343,959	$\frac{100}{[85.8]}$	400,885		385,000				
d	() 330,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	328,964	$\frac{100}{[85.0]}$	387,016		409,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			395,000				
									[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.97	街路 画地	0.0 +1.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-13.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 -10.0	環境 環境	-35.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 +2.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-15.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-15.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 402,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。							
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,335,035,231	840,295,689	12	660,000	2,445.50	300,000	2,614.70	
開発法による価格	494,739,542 円 (392,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

土地						
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			敷地有効面積 (-)		
	a 道路	b 公園	c その他			
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,262.00㎡		
総面積に対する割合						
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)		
建物						
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸	
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡	R C F (30戸) 80㎡ 3 L D K	
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率	
(40.8%)	(207.2%)	(199.9%)	(7.3%)	(93.53%)		
公法上の規制						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画						
収入	a 販売単価	住宅	660,000 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	660,000 円 / ㎡ x	2,445.50 ㎡ =	1,614,030,000 円	
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
	合 計				1,614,030,000 円	
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料		
		300,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		
	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)	309,000 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 (総額)
		2,614.70 ㎡ =		807,942,300 円		
	a 開発負担金	0 円				
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定					
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費	
	1,614,030,000 円 x		11 % =		177,543,300 円	
支出合計 + +						985,485,600 円
(4)-4 投下資本収益率		12 %				
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定				
(4)-5 開発スケジュール						
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月	
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	14ヶ月	販売管理費 (2 期目)	20ヶ月	
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	20ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月	
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	23ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価						
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)	
収入	販売総額 (1 期)	129,122,400 円 (8%)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	113,137,047 円
	販売総額 (2 期)	1,162,101,600 円 (72%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	962,103,915 円
	販売総額 (3 期)	322,806,000 円 (20%)	x 0.8048	(23 ヶ月)	=	259,794,269 円
収入合計	-	-	-	-	=	1,335,035,231 円
支出	建築工事費 (1 期)	80,794,230 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	76,342,468 円
	建築工事費 (2 期)	80,794,230 円 (10%)	x 0.8845	(13 ヶ月)	=	71,462,496 円
	建築工事費 (3 期)	646,353,840 円 (80%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	535,116,344 円
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
	販売管理費 (1 期)	88,771,650 円 (50%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	83,880,332 円
	販売管理費 (2 期)	88,771,650 円 (50%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	73,494,049 円
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
支出合計	-	-	-	-	=	840,295,689 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
		1,335,035,231 円 -		840,295,689 円 =		494,739,542 円 392,000 円 / ㎡

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南4C - 1005	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1 m市道		1低専(50,80) 戸建住環境形成					
b	福岡南4C - 215	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1低専(50,80)					
c	福岡南4C - 909	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.4 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
d	福岡南4C - 101	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
e	福岡南4C - 925	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		近商(90,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 76,528	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	84,181	$\frac{100}{[92.2]}$	91,303	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	() 99,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,949	$\frac{100}{[110.0]}$	96,317		91,300				
c	() 62,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,025	$\frac{100}{[80.0]}$	83,781		96,300				
d	() 84,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,906	$\frac{100}{[89.4]}$	97,210		83,800				
e	() 85,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,975	$\frac{100}{[94.6]}$	92,997		97,200				
									[100.0] 100	93,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -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	0.0 0.0	環境 その他	-3.0
b	正常	% / 月 +0.69	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	+10.0
c	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-15.0
d	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0
e	正常	% / 月 +0.69	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 +7.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、1低専に指定された戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域であり、経済的規模の賃貸物件を想定し得ず、転勤等に伴う一時的な貸家がみられる程度で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	12,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 6 外「弥永 2 - 2 9 - 5」				地積 (m ²)	140	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 1.3 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	博多南駅 北西方 1.3 km 法令 1 中専 (60,100) 規制	
地域要因の将来予測	南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ開発分譲等、宅地供給は継続しているものの、金利や物価の上昇における不動産の需給動向に留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR 博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が枯渇していることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建て総額 3,000 ~ 3,500 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 +2.0
	那珂川(県) - 2							準 交通 0.0 域 交通 +4.0
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[101.0]	91,900	化 環境 0.0 要 環境 +15.0	
105,000 円 / m ²		100	[100.0]	[122.0]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,500 円 / m ²			価格変動形状要因の	要因	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。金利や物価の上昇における不動産の需給動向に注視。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					要因	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、物価上昇による影響には注視。	
	変動率	年間 +5.1 %	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	福岡南4C - 515	福岡市南区				建付地	()	不整形	南西6.5 m市道 北東4 m 二方路		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡南4C - 1005	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南4.1 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成			
c	福岡南4C - 905	福岡市南区				建付地	()	ほぼ正方形	南東5.2 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
d	福岡南4K - 212	福岡市南区				建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 中専 (60,100)			
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	() 113,179	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	120,304	100 [132.6]	90,727	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	91,600			
b	() 76,528	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	84,181	100 [90.3]	93,224	環境 画地	0.0 +1.0	94,200 89,800			
c	() 83,556	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,154	100 [100.3]	88,887	行政	0.0	89,800			
d	() 106,168	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,504	100 [118.8]	91,333	その他	0.0	92,200			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+30.0
			画地	-3.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-4.0	環境	-3.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-7.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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	+25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
福岡南(県) - 15	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	86,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 9日	(6) [令和 4年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原7丁目649番4「松原7-20-25」			地積(㎡)	198	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)					
	長方形1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	高宮5.2km	(その他)高度地区2種20m(60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 50m、北 110m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模			200㎡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	高宮駅 南西方5.2km 法令 1住居(60,160) 規制 高度地区2種20m					
	地域要因の将来予測	交通利便性の劣るやや高台の傾斜地に位置する閑静な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。住宅需要は比較的堅調に推移しており、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	86,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	45,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び城南区南部の戸建住宅を中心とした住宅地域の範囲で、需要者の中心は、市中心部へ通勤するサラリーマン等の一次取得者層である。周辺の地域においては、戸建住宅等の取引が多くみられ、コロナ禍を経て不動産市場は堅調である。市場の中心価格帯は、規模にもよるが、土地で1500万円前後程度、新築戸建分譲においては30～350万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、標準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益価格は近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。従って、本件評価においては、収益価格は参考に留め、標準価格を採用して、指定標準地価格との均衡等を勘案し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	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他			
			100	[]	[]	100		行政				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	福岡南(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	前年指定標準地の価格	84,500 円/㎡	[108.3]	100	100	[100.0]	85,800	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	
			100	[100.0]	[106.7]	100		行政		0.0	0.0	
								その他		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/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	南区の不動産需給の動向は堅調に推移しており、取引件数は前年比でやや減少しているものの、地価上昇率は拡大傾向で推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	交通利便性等でやや劣るものの、地域内に特段の変動要因はなく、住宅需要は安定的に推移している。						
	変動率	年間	+5.2%	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南4C-309	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 南東5.8m 二方路		1低専(60,80) 特別用途地区 外壁後退距離1m				
b	福岡南4C-520	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東5m市道		1低専(50,80)				
c	福岡南4C-911	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		1低専(50,80) 特別用途地区				
d	福岡南4C-925	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		近商(90,200) 高度地区2種20m				
e	福岡南4C-1412	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南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	() 69,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	68,517	$\frac{100}{[79.1]}$	86,621	街路 交通・ 0.0	86,600			
b	() 68,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,741	$\frac{100}{[83.4]}$	86,020	接近 0.0 環境 0.0	86,000			
c	() 79,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,160	$\frac{100}{[97.0]}$	86,763	画地 0.0	86,800			
d	() 85,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,975	$\frac{100}{[101.9]}$	86,335	行政 0.0 その他 0.0	86,300			
e	() 101,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,619	$\frac{100}{[121.1]}$	86,391	[100.0] 100	86,400			
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 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -24.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0	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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,300円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,888,534	581,600	2,306,934	1,954,680	352,254	(0.9729) 342,708	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	9,018,632 円 (45,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	W 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	198㎡	10.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4LDK(90㎡)のメゾネットタイプの共同住宅 2戸を想定した			有効率 の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	2.0	243,000
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,350	121,500	2.0	243,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		243,000		486,000
年額支払賃料				243,000円 x 12ヶ月 = 2,916,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,916,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 145,800円				
以上計 + a+ - -				2,770,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 486,000円 x 95.0% x 0.2563 = 118,334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 + + +				2,888,534円 (14,589円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4C - 201	1,277 (1,277)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,277	対象基準階の 月額実質賃料 1,408円/㎡
b	福岡南(賃) 4C - 102	1,502 (1,470)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,430	月額支払賃料 (1,350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	109,200 円	27,300,000 x	0.4 %
維持管理費	145,800 円	2,916,000 x	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 232,000 円	27,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	581,600 円 (	2,937 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9729
(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	27,300,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,954,680 円 (9,872 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,888,534 円	
総費用		581,600 円	
純収益 -		2,306,934 円	
建物等に帰属する純収益		1,954,680 円	
土地に帰属する純収益 -		352,254 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		342,708 円 (1,731 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	9,018,632 円 (	45,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価 [令和 4年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久2丁目271番「若久2-22-14」			地積 (㎡)	155	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 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 11 m、奥行 約 14 m、			規模	150 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	高宮駅南方1.7 km	法令	1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	閑静な戸建住宅地域として住環境は成熟しており、今後も現状を維持して推移すると思料される。地価については、コロナ禍からの影響は解消され、供給が少なく需要が旺盛であることから上昇傾向にある。						
(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	134,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区北部及び中央区南部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。若久団地内の分譲地と比較すると市場競争力は劣るものの、周辺では一定規模以上の画地を分割することを前提とした売買も多く見られており、戸建住宅地需要は高い。市場ではコロナ禍からの影響も解消され、上昇幅は拡大している。中心となる価格帯は土地のみ150㎡で1,900~2,100万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡南(県) - 19	[106.4] / 100	100 [100.0]	100 [87.1]	[100.0] / 100	133,000		
(10) 対年象標の基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 124,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	人口増加や低金利政策等による堅調な需要は継続しており、コロナ禍による影響の解消も背景に需要は旺盛に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	周辺の大規模な住宅地開発が完了し、新規供給が少なくなっていることから地価は上昇しており、上昇幅は拡大傾向にある。		
変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				特に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 327	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
b	福岡南4C - 1	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南4C - 807	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡南4C D H - 4	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東4 m道路 北東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	福岡南4C - 313	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東5.5 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 117,107	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	123,431	100 [90.3]	136,690	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	137,000	
b	() 109,134	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	116,555	100 [88.2]	132,149	環境 0.0	132,000	
c	() 151,749	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	161,613	100 [117.3]	137,777	画地 0.0	138,000	
d	() 127,165	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	136,128	100 [108.0]	126,044	行政 0.0 その他 0.0	126,000	
e	() 118,706	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	127,028	100 [94.0]	135,136	[100.0] 100	135,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 134,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 4 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 福岡南(県) - 17, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 伊牟田 徹

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 36,200,000 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. Values include dates and price types like '正常価格'.

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. Includes details on land characteristics, market conditions, and price determination factors. Row 10 includes a table for '対年ら象標の基準地格の等前か' with columns for '変動率', '年間', and '半年間'.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南4C - 414	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.9 m市道		1 低専 (50,80)				
b	福岡南4C - 415	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	福岡南4K - 919	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡南4C - 1402	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡南4C - 1412	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 133,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	139,910	$\frac{100}{[98.0]}$	142,765	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	143,000			
b	() 141,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,648	$\frac{100}{[103.0]}$	140,435	画地 0.0 行政 0.0	140,000			
c	() 140,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,508	$\frac{100}{[109.3]}$	135,872	その他 0.0	136,000			
d	() 108,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	119,131	$\frac{100}{[88.2]}$	135,069	その他 0.0	135,000			
e	() 101,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,619	$\frac{100}{[87.3]}$	119,838	[100.0] 100	120,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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、再調達原価の把握が困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域で、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	211,000,000 円	1㎡当たりの価格	307,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区塩原3丁目171番1外「塩原3-13-13」				地積(㎡)	687	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	正方形1:1	共同住宅RC5	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	大橋550m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 180m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 26m、			規模	700㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線大橋駅 北方550m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層共同住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、旺盛な共同住宅用地需要から上昇傾向が続いている。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	313,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	247,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事業者等が主体である。低金利等の金融環境や住宅減税施策等が続く中、コロナ禍による住み替えなどの住宅需要の増加、大橋地区の拠点性の高まり、隣接エリアに注目の大型商業施設の開業等もあり、収益物件や共同住宅用地の需要は引き続き旺盛である。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、総額で3億円前後までが需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、収益価格を関連づけて、更に、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	福岡南	- 1	[105.6] 100	100 [102.0]	100 [126.5]	[100.0] 100	308,000	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +24.0 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10)対年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		275,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動要因	一般的な要因 地域要因 個別的要因	低金利等の金融環境や住宅減税施策が続く中、コロナ禍における住み替え需要もあって、共同住宅用地需要は高水準な状態が続いている。 隣接エリアの人気商業施設開業の影響もあって、市域南部における拠点性や選好性が益々高まっており、地価の上昇幅は拡大した。 個別的要因の変動はない。
	- 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 +11.6 % 半年間 %		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 4 C - 1003	福岡市南区		建付地	()	不整形	北4.5 m市道 南西4 m 二方路		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m	
b	福岡南 4 C - 401	福岡市南区		貸家建付地	()	袋地等	北西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡南 4 C - 522	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東5.5 m市道		1 住居 (65,220) 高度地区2種20m	
d	福岡南 4 C - 11	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東22 m市道 北東6 m 角地		準住居 (70,200) 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	() 204,740	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	216,439	100 [72.7]	297,715	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	298,000
b	() 201,517	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	265,499	100 [79.6]	333,541	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	334,000
c	() 314,755	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	343,959	100 [109.1]	315,269	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	315,000
d	() 457,536	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	461,534	100 [143.0]	322,751	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	323,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 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 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.60	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 -6.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 +2.0	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 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.97	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 +10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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： 313,000 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)
	30,021,966	7,759,703	22,262,263	15,534,400	6,727,863	(0.9571) 6,439,238	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	169,453,632 円 (247,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~		40.00								
2 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,760	434,720	1.0	434,720	1.0	434,720
3 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,800	444,600	1.0	444,600	1.0	444,600
4 ~ 5	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,830	452,010	1.0	452,010	1.0	452,010
6 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,850	456,950	1.0	456,950	1.0	456,950
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,240,290		2,240,290		2,240,290
年額支払賃料					2,240,290 円 x 12ヶ月 =					26,883,480 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1235.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,482,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における標準的な水準を考慮して計上した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					11,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 +					= 2,640,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					28,365,480 円 x 5.0 % + 2,640,000 円 x 5.0 % =					1,550,274 円
以上計 + a+ - -										29,455,206 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,240,290 円 x 95.0 % x 1.00 % =					21,283 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 %) 2,240,290 円 x 95.0 % x 0.2563 =					545,477 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					30,021,966 円 (43,700 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4C - 802	1,838 (1,762)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,786	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡南(賃) 4C - 803	2,215 (2,169)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [107.0]	1,972	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,064,000 円	266,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,410,603 円	31,005,480 x	11.0 %
公租公課	土地 492,100 円	査定額	
	建物 2,261,000 円	266,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	266,000 円	266,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	266,000 円	266,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,759,703 円 (	11,295 円 / m ²)	(経費率 25.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	266,000,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m ² x 1,340.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,534,400 円 (22,612 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			30,021,966 円
総費用			7,759,703 円
純収益 -			22,262,263 円
建物等に帰属する純収益			15,534,400 円
土地に帰属する純収益 -			6,727,863 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,439,238 円 (9,373 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	169,453,632 円 (		247,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年1月] 88,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番 「若久 6 - 5 3 - 3」			地積 (m ²)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.8 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模			170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	高宮駅 南方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇基調で推移しているが、依然としてコロナ禍の最中でもあり、感染の動向、政府等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に要注視。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、2,000万円前後、新築の建売住宅であれば3,500万円～4,000万円程度が市場の中心となる価格帯である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若久地区及び隣接する中尾地区、皿山地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心に第 1 種低層住居専用地域の指定を受けた地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 - 19 公示価格 110,000 円 / m ² 変動率 年間 +6.4 % 半年間 +5.5 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 住宅需要は、南区中心部郊外問わず堅調に推移。金融緩和政策の継続等より、コロナ禍継続中も住宅需要は堅調に推移。 (地域要因) 西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。コロナ禍継続中においても、堅調な住宅需要から、引き続き地価の上昇傾向が続いている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南4C-1	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		1低専(50,80)					
b	福岡南4C-DH-3	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6.2 m市道 西3.6 m 角地		1低専(60,80)					
c	福岡南4C-DH-1	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.3 m市道		1低専(50,80)					
d	福岡南4K-1016	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		1低専(60,80)					
e	福岡南4K-113	福岡市南区		建付地	()	台形	南西3.3 m市道 南3.3 m 準角地		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	() 109,134	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,555	$\frac{100}{[99.0]}$	117,732	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	118,000				
b	() 114,991	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	119,825	$\frac{100}{[105.1]}$	114,010	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	114,000				
c	() 114,590	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,684	$\frac{100}{[100.0]}$	117,684	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	118,000				
d	() 110,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	112,792	$\frac{100}{[99.0]}$	113,931	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	114,000				
e	() 110,296	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	111,170	$\frac{100}{[97.0]}$	114,608	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	115,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	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	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.16	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 116,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 4 C - 901	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西22 m県道 北東6.2 m 角地		商業 (100,400)		
b	福岡南 4 C - 1201	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		商業 (90,360)		
c	福岡南 4 C - 11	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東22 m市道 北東6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多 4 K - 308	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南西20 m市道 北東6 m 二方路		近商 (100,300)		
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	() 465,116	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	465,559	100 [98.9]	470,737	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	471,000	
b	() 503,856	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	533,080	100 [112.1]	475,540	環境 0.0	476,000	
c	() 457,536	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	461,534	100 [98.2]	469,994	画地 0.0	470,000	
d	() 342,700	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	366,050	100 [79.0]	463,354	行政 0.0 その他 0.0	463,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.46	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 -4.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.97	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 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 -0.2	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： 470,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	20,553,173	5,679,680	14,873,493	10,992,600	3,880,893	(0.9354) 3,630,187	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	93,081,718 円 (405,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 601	2,176 (2,087)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.5]	100 [100.0]	2,102	対象基準階の 月額実質賃料 2,043 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 804	1,985 (1,944)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	2,025	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	930,000 円	186,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,549,880 円	21,249,000 x	12.0 %
公租公課	土地 246,800 円	査定額	
	建物 1,581,000 円	186,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	186,000 円	186,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	186,000 円	186,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,679,680 円 (	24,694 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(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	186,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,992,600 円 (47,794 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,553,173 円
総費用			5,679,680 円
純収益 -			14,873,493 円
建物等に帰属する純収益			10,992,600 円
土地に帰属する純収益 -			3,880,893 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,630,187 円 (15,783 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	93,081,718 円 (		405,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	63,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	239,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 4 年 1 月] 倍率種別	185,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住 2 丁目 2 区 2 8 9 番 2 「長住 2 - 2 2 - 1 2」			地積 (m ²)	264	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) 高度地区 2 種 20m (90,300)	
	長方形 1 : 2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 150 m、北 170 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、		規模	260 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 0 m 市道	交通施設	高宮駅南西方 3.2 km 法令 近商 (80,300) 準防 規制 高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	大規模な住宅団地に隣接する旧来からの近隣商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると思料される。コロナ禍における商業テナント等への影響は薄れており、客足は回復傾向にある。マンション用地の需要も高い。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	242,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	169,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区周辺の近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、日用品等を販売する小売業者、賃貸収益目的の不動産業者等が中心である。背後の住宅地については高齢化が進んでいたが、直近では周辺の戸建住宅地の需要も旺盛で、コロナ禍における商業テナント等への影響も薄れていることから上昇幅は拡大傾向となっている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年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 227,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因の		(一般的) 要因	商業地へのコロナ禍の影響は概ね解消されており、マンション需要も認められる商業地域については特に需要が高い状況で推移している。		
	変動率	年間 +5.3 %	半年間	%	(地域) 要因	周辺の人口増加の影響から客足は回復傾向にあり、一部マンション用地としての引き合いもあることから需要は堅調に推移している。		
					(個別的) 要因	特に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南4K DH - 5	福岡市南区		建付地	()	不整形	東22 m国道 北7 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南4C - 504	福岡市南区		更地	()	長方形	東22 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	福岡城南4K - 539	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東17 m市道 北5.9 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	春日4C - 801	春日市		建付地	()	ほぼ長方形	南東28 m市道 北西2.7 m 二方路		近商 (90,200)				
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	() 258,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	350,432	$\frac{100}{[131.7]}$	266,084	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	266,000			
b	() 170,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,811	$\frac{100}{[80.2]}$	221,709	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	222,000			
c	() 151,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	153,220	$\frac{100}{[69.1]}$	221,737	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	222,000			
d	() 242,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	256,823	$\frac{100}{[99.3]}$	258,633	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	259,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +38.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +15.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 242,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,086,908	1,110,940	3,975,968	2,151,180	1,824,788	(0.9757) 1,780,446	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	44,511,150 円 (169,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,220	444,000	6.0	2,664,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		444,000		2,664,000
年額支払賃料				444,000 円 x 12ヶ月 = 5,328,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸し店舗であり共益費不要				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,328,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 266,400 円				
以上計 + a+ - -				5,061,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,664,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,308 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,086,908 円 (19,269 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 301	1,510 (1,504)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,359	対象基準階の月額実質賃料 2,289 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 302	1,327 (1,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	1,951	月額支払賃料 (2,230 円/㎡)
c	福岡南(賃) 4 C - 303	2,133 (2,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,370	基準階 1 F 1 B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	161,500 円	$32,300,000 \times$	0.5 %
維持管理費	159,840 円	$5,328,000 \times$	3.0 %
公租公課	土地 450,500 円	査定額	
	建物 274,500 円	$32,300,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	32,300 円	$32,300,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,300 円	$32,300,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,110,940 円 (	$4,208 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	32,300,000 円	設計監理料率 $157,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 200.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0506 \times 40 \% + 0.0642 \times 30 \% + 0.0902 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,151,180 円 ($8,148 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,086,908 円	
総費用		1,110,940 円	
純収益 -		3,975,968 円	
建物等に帰属する純収益		2,151,180 円	
土地に帰属する純収益 -		1,824,788 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,780,446 円 ($6,744 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	44,511,150 円 (	$169,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	360,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区西長住3丁目567番7「西長住3-22-7」				地積(㎡)	2,248	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	長方形 1:1.2	店舗兼作業所 S 2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km	(その他) 高度地区2種20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 110m、西 30m、南 80m、北 160m				標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、規模 2,000㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	11m 県道	交通施設	高宮駅 南西方4km	法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m	
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	164,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	117,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区及び隣接する城南区中央部～南部付近に位置する商住混在を含む商業地域一円である。需要者は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等が中心となる。圏内においては、現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースがみられる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらいが規模2,000㎡で3～3.5億円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他
	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 147,000 円/㎡			価格変動状況要因の	変動 形状 形成 要因	要因	区内は人口が増加傾向で、高齢化率は上昇傾向にあるものの県平均を下回っており、住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						要因	商業地としての地価の割安感も相俟って、店舗需要の底堅さがみられる一方、マンション適地としての需要も内在している。	
変動率		年間 +8.8 %	半年間 %	個別的要因に変動はない					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 312	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南4C - 504	福岡市南区		更地	()	長方形	東22 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多4C - 1305	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東22 m市道 南西7 m 角地		工業 (70,200)		
d	春日4KDH - 16	春日市		建付地	()	長方形	東16.3 m県道		2中専 (60,150) 高度地区1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	() 145,827	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	157,800	100 [101.8]	155,010	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	157,000	
b	() 170,154	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	177,811	100 [104.0]	170,972	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	173,000	
c	() 144,420	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	149,327	100 [93.5]	159,708	その他 0.0	161,000	
d	() 119,852	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,646	100 [81.5]	152,940		154,000	
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 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.44	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 -26.0	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： 164,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	30,246,480	6,525,500	23,720,980	12,920,400	10,800,580	(0.9757) 10,538,126	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	263,453,150 円 (117,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,200	2,640,000	6.0	15,840,000		
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,640,000		15,840,000		
年額支払賃料					2,640,000 円 x 12ヶ月 = 31,680,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					31,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,584,000 円					
以上計 + a+ - -					30,096,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,840,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 150,480 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					30,246,480 円 (13,455 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 303	2,133 (2,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	2,113	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 1002	2,667 (2,660)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	2,312	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	970,000 円	194,000,000 x	0.5 %
維持管理費	950,400 円	31,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,568,100 円	査定額	
	建物 1,649,000 円	194,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	194,000 円	194,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	194,000 円	194,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,525,500 円 (	2,903 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	194,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,920,400 円 (5,748 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		30,246,480 円	
総費用		6,525,500 円	
純収益 -		23,720,980 円	
建物等に帰属する純収益		12,920,400 円	
土地に帰属する純収益 -		10,800,580 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,538,126 円 (4,688 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	263,453,150 円 (	117,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	452,000,000 円	1㎡当たりの価格	665,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) [令和 4 年1月]	520,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋 1 丁目 4 5 番「大橋 1 - 4 - 1 0」			地積 (㎡)	679	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)	
	台形 1:1.5	共同住宅兼診療所 SRC 11	中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域	東 22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋 220 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 31 m、規模 680 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大橋駅東方 220 m	法令	商業 (80,400) 準防 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	大橋駅への接近性及び繁華性に優れた当該地域の地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持と予測される。土地需要は依然として高く、上昇傾向で推移してきた地価は、今後も同様に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	675,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	530,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区を中心に、隣接する中央区に存する駅への接近性に優れた商業地域等である。需要者の中心は不動産業者及び投資法人等である。特急電車の停車駅である大橋駅は南区の中では繁華性が高く、事務所ビルのほか分譲マンション用地としての需要も期待できることから地価は上昇傾向を維持している。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内に存する比較的繁華性の高い商業地域内の取引事例を採用して求めた比準価格は、市場性を反映し規範性が高い。一方、収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためやや低く試算された。従って、市場実態を反映したより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、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
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡南(県) 5 - 5							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.9]	100	100	[99.0]	663,000		0.0 +2.0 +20.0 0.0 0.0
	767,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[122.4]	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 618,000 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 / ㎡			価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 南区の人口は増加傾向であるが、直近の取引件数は増加、住宅の建築着工数は前年比で横ばいとなっている。</p> <p>(地域要因) 大橋駅周辺の商業地域であり、地域要因の変動は特になく、住宅地としての利便性も高いことから店舗兼住宅としての需要は堅調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>		
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 1204	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東23.5 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡南4C - 1201	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		商業 (90,360)		
c	福岡南4C - 901	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西22 m県道 北東6.2 m 角地		商業 (100,400)		
d	福岡中央4C - 808	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西30 m県道 北西2.5 m 角地		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 696,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	754,600	$\frac{100}{[105.6]}$	714,583	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0	
b	() 503,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	533,080	$\frac{100}{[83.1]}$	641,492		707,000	
c	() 465,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	465,559	$\frac{100}{[67.2]}$	692,796		635,000	
d	() 468,847	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	708,707	$\frac{100}{[103.2]}$	686,732		686,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			680,000	
									[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	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 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	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 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +1.40	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 +10.0	画地 -0.2	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： 675,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	65,411,716	16,762,390	48,649,326	33,321,600	15,327,726	(0.9149) 14,023,337	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	359,572,744 円 (530,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	3,800	855,000	10.0	8,550,000
2 ~ 12	住宅	210.00	90.0	189.00	2,100	396,900	2.0	793,800
~		20.00					1.0	396,900
~								
~								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		5,220,900		17,281,800
年額支払賃料		5,220,900 円 x 12ヶ月 = 62,650,800 円						
a共益費(管理費)		80 円/㎡ x 2304.00 ㎡ x 12ヶ月 = 2,211,840 円						
b共益費(管理費)の算出根拠		周辺地域の共益費水準を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)		15,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 2,700,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		64,862,640 円 x 5.0 % + 2,700,000 円 x 5.0 % = 3,378,132 円						
以上計 + a+ - -		64,184,508 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		17,281,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 164,177 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,365,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 1,063,031 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 + + +		65,411,716 円 (96,335 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 103	1,830 (1,827)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,033	対象基準階の 月額実質賃料 2,148 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 K - 103	1,743 (1,672)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,293	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,670,000 円	534,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,431,890 円	67,562,640 x	11.0 %
公租公課	土地 1,053,500 円	査定額	
	建物 4,539,000 円	534,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	534,000 円	534,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	534,000 円	534,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,762,390 円 (	24,687 円 / m ²)	(経費率 25.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9149
(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	534,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 2,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	33,321,600 円 (49,075 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			65,411,716 円
総費用			16,762,390 円
純収益 -			48,649,326 円
建物等に帰属する純収益			33,321,600 円
土地に帰属する純収益 -			15,327,726 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			14,023,337 円 (20,653 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	359,572,744 円 (		530,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	189,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高宮5丁目54番「高宮5-3-9」				地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅 SRC 7	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東22 m 県道	水道、ガス、下水	高宮150 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、			規模	230 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2 m 県道	交通施設	高宮駅 南方150 m	法令規制	商業(80,400)準防
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	838,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	622,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南区及び中央区、博多区の繁華性の高い商業地域一円であり、需要者の中心は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。賃料の伸びしろは少ないものの、コンパクト分譲マンション用地的需要も競合しており、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模や地域により異なり見出し難いが、1種単価で65～75万円/坪程度であるものと思料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	南区及び中央区の繁華性の高い商業地の取引事例を採用し、規範性に基づくウエイト付けを行って求められた比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は適切な最有効使用の建物の建築を想定し得たものの、多くの想定要素を含み、元本と果実の関係が不完全であることから規範性はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(9)指か定ら基の準検地討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	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 767,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	マンション用地的需要が競合する商業地を中心に地価の上昇率は強く市内全域的に昨年より地価の上昇率は拡大傾向にある。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 5 - 3 公示価格 797,000 円/㎡							
変動率		年間	+6.9 %	半年間	+2.9 %			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 1204	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東23.5 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡南4C - 1201	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		商業 (90,360)		
c	福岡中央4C - 701	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北西11 m市道 南東4 m 二方路		商業 (90,400)		
d	福岡中央4C - 808	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西30 m県道 北西2.5 m 角地		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 696,667	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	754,600	100 [89.3]	845,017	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	845,000	
b	() 503,856	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	533,080	100 [64.8]	822,654	環境 0.0	823,000	
c	() 606,385	100 [100.0]	[114.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	658,361	100 [83.9]	784,697	画地 0.0	785,000	
d	() 468,847	100 [70.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	708,707	100 [83.2]	851,811	行政 0.0 その他 0.0	852,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.58	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 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -0.2	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： 838,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	29,782,000	7,704,033	22,077,967	15,957,000	6,120,967	(0.9149) 5,600,073	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	143,591,615 円 (622,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	駐車場等	169.50								
2 ~	店舗	116.40	86.5	100.70	3,250	327,275	6.0	1,963,650		
3 ~ 7	住宅	116.40	77.8	90.58	2,600	235,508	1.0	235,508		
							1.0	235,508		
8 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,650	240,037	1.0	240,037		
							1.0	240,037		
11 ~	住宅	85.62	70.4	60.30	2,750	165,825	1.0	165,825		
							1.0	165,825		
計		1,302.72	68.0	885.64		2,390,751		4,027,126		2,063,476
年額支払賃料					2,390,751 円 x 12ヶ月 =					28,689,012 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 885.64 ㎡ x 12ヶ月 =					1,275,322 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					17,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +					= 816,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					29,964,334 円 x 5.0 % + 816,000 円 x 5.0 % =					1,539,017 円
以上計 + a+ - -										29,241,317 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,027,126 円 x 95.0 % x 1.00 % =					38,258 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 %) 2,063,476 円 x 95.0 % x 0.2563 =					502,425 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					29,782,000 円 (128,926 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4 C - 1201	2,405 (2,355)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [89.0]	100 [99.0]	2,757	対象基準階の月額実質賃料 2,658 円/㎡
b	福岡南(賃) 4 C - 1102	2,267 (2,174)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [90.0]	100 [99.0]	2,623	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,350,000 円	270,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,078,033 円	30,780,334 x	10.0 %
公租公課	土地 441,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,704,033 円 (	33,351 円 / m ²)	(経費率 25.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9149
(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	270,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,957,000 円 (69,078 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,782,000 円	
総費用		7,704,033 円	
純収益 -		22,077,967 円	
建物等に帰属する純収益		15,957,000 円	
土地に帰属する純収益 -		6,120,967 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,600,073 円 (24,243 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	143,591,615 円 (	622,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 293,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 404,000 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 4年 7月 1日 and 令和 4年 7月 22日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市南区野間3丁目82番. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 50m, 南 200m, 北 100m. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 -1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 405,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市南区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である. (8) 代表標準地 標準地: 公示価格 円/㎡. (9) 指定基準地番号: 福岡南(県) 5 - 5. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 変動率 年間 +5.5%, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南4C - 901	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西22 m 県道 北東6.2 m 角地		商業 (100,400)		
b	福岡南4C - 11	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東22 m 市道 北東6 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南4C - 4	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東9 m 市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南4C - 1201	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北西6 m 市道		商業 (90,360)		
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	() 465,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	465,559	$\frac{100}{[116.9]}$	398,254	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0	
b	() 457,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	461,534	$\frac{100}{[108.7]}$	424,594		394,000	
c	() 393,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	427,387	$\frac{100}{[104.1]}$	410,554		420,000	
d	() 503,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	533,080	$\frac{100}{[125.8]}$	423,752		406,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100	420,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.97	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0	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： 405,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	45,917,737	12,420,652	33,497,085	24,822,000	8,675,085	(0.9354) 8,114,675	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	208,068,590 円 (287,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	220.00	65.0	143.00	2,850	407,550	6.0	2,445,300
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	1,810	358,380	1.0	358,380
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	1,900	367,080	1.0	367,080
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	1,920	353,280	1.0	353,280
11 ~		25.00						
計		2,115.00	87.7	1,854.60		3,638,670		5,676,420
年額支払賃料						3,638,670 円 x 12ヶ月 = 43,664,040 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 1854.60 ㎡ x 12ヶ月 = 2,225,520 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準を勘案して査定。		
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,560,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						45,889,560 円 x 5.0 % + 1,560,000 円 x 5.0 % = 2,372,478 円		
以上計 + a+ - -						45,077,082 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,676,420 円 x 95.0 % x 1.00 % = 53,926 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,231,120 円 x 95.0 % x 0.2563 = 786,729 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 + + +						45,917,737 円 (63,248 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 4C - 903	2,171 (2,171)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,932	対象基準階の月額実質賃料 1,938 円/㎡
b	福岡南(賃) 4C - 1102	2,267 (2,174)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,943	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,100,000 円	420,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,219,452 円	47,449,560 x	11.0 %
公租公課	土地 691,200 円	査定額	
	建物 3,570,000 円	420,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	420,000 円	420,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	420,000 円	420,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,420,652 円 (	17,108 円 / m ²)	(経費率 27.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(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	420,000,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m ² x 2,115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	24,822,000 円 (34,190 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,917,737 円	
総費用		12,420,652 円	
純収益 -		33,497,085 円	
建物等に帰属する純収益		24,822,000 円	
土地に帰属する純収益 -		8,675,085 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,114,675 円 (11,177 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	208,068,590 円 (	287,000 円 / m ²)	