

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	80,800,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南南区別府4丁目24番 別府4-1-13				地積 (㎡)	317	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,150)	
	1:1.5	共同住宅 RC3	中規模一般住宅、中層の共同住宅、社宅等が混在する住宅地域	西6m市道、北側道	水道、ガス、下水	別府480m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 75m、南 45m、北 70m 標準的使用 中層の共同住宅等の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 22m、規模 330㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	別府駅西方480m	法令 1中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、その交通利便性等から土地利用の高層化等が進んでいる。将来動向については、土地需要が高い地域であるため、地価上昇が続くと思料するが、今後の経済動向等に留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	中層の共同住宅の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	255,000 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、城南区内で最寄駅への接近性及び住環境が類似する住宅地域内と判断した。当該地域は、熟成度の高い住宅地域であり、需要者は、30代~40代を中心とする中高所得層のサラリーマンや不動産業者等も見られる。土地需要は、依然高く、地価上昇は続いている。今後は、消費税の動向などの経済動向等に留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地については、億を超える取引も見られる。また、新築の戸建で5千万円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年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 237,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数共に若干上昇傾向が続く。住宅地地価は、最寄駅より徒歩圏内の住宅地域を中心に、大きく上昇傾向が続いている。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	別府駅周辺徒歩圏内の住宅地域の土地需要は、今だ、高く、取引も活性化している。したがって、地価は上昇傾向が続く。		
	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	福岡城南 3 1 K - 1206	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西6 m市道 北西5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	城南 3 1 K - 1114	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 準角地		2 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
c	福岡城南 3 1 K - 1207	福岡市城南区		貸家建付地	()	長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)		
d	城南 3 1 K - 706	福岡市城南区		建付地	()	台形	南4 m私道 北東2 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	城南 1 C - 709	福岡市城南区		更地	()	袋地等	南4.5 m私道		2 住居 (60,180) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 252,892	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	271,232	100 [116.3]	233,218	街路 交通・ 0.0	238,000	
b	() 279,935	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	290,913	100 [114.0]	255,187	接近 環境 0.0	260,000	
c	() 271,789	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	286,737	100 [108.9]	263,303	画地 行政 +2.0	269,000	
d	() 216,434	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [90.8]	245,038	100 [93.1]	263,199	その他 0.0	268,000	
e	() 186,782	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [84.6]	227,848	100 [95.9]	237,589	[102.0] 100	242,000	
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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +14.0	画地 -2.1	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +14.0	画地 +2.0	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 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.45	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 255,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,942,348	2,422,692	7,519,656	5,166,720	2,352,936	(0.9764) 2,297,407	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	53,428,070 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	125.00	R C 4 F		475.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	317 ㎡	15.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階～4 階まで約 5 6 ㎡の 2 L D K を想定した。			有効率の理由	90.9 %	地域性により標準的と判断した。

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南 1 C (賃) - 1105	1,831 (1,755)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,795	対象基準階の 月額実質賃料 1,790 円/㎡
b	城南 1 (賃) - 701	1,421 (1,421)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,579	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	332,800 円	83,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,025,292 円	10,252,920 ×	10.0 %
公租公課	土地 191,000 円	査定額とする。	
	建物 707,200 円	83,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	83,200 円	83,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,200 円	83,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,422,692 円 (	7,643 円 / m ²)	(経費率 24.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9764
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	83,200,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 475.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,166,720 円 (16,299 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,942,348 円
総費用			2,422,692 円
純収益 -			7,519,656 円
建物等に帰属する純収益			5,166,720 円
土地に帰属する純収益 -			2,352,936 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,297,407 円 (7,247 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	53,428,070 円 (		169,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 7月 30日提出
福岡城南(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	49,200,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 18日	(6)路線価	[平成31年1月] 150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 18日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区茶山5丁目237番 茶山5-13-4			地積 (㎡)	255	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)		
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東6m 市道	水道、ガス、下水	茶山600m			
(2) 近隣地域	範囲	東 35m、西 130m、南 60m、北 130m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 15m、規模			250㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	茶山600m 法令 1低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	交通利便性が良好な立地で、戸建住宅が区画整然と建ち並び住宅地域である。今後も現状の住宅環境を維持していくものと予測される。地価の水準は、強含みで推移するものと思料する。							
(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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	193,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区及び周辺の地下鉄七隈線沿線の最寄駅徒歩圏内の一般住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する高所得者で、彼らは利便性や環境、学区等に目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合250㎡程度の画地で4800万円前後、土地建物の場合7000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、容積率が低く、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同じ茶山地区等の事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正	
			100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	157,000 円/㎡	[105.7]	100	100	[102.0]	193,000	補正	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
			100	[101.0]	[87.0]	100		その他	-1.0 -1.0 -13.0 +2.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			変動状況	(一般的要因) 景気の回復基調、史上最低の住宅ローン金利、消費税の増税見込みによる駆け込み需要等により、福岡市の住宅需要は堅調である。 (地域要因) 地域要因に特段変化はないが、最寄駅まで徒歩約7分に位置し、交通利便性が比較的高いことから、地価は強含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.9%	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	城南1C - 709	福岡市城南区		更地	()	袋地等	南4.5 m私道		2住居 (60,180) 高度地区2種20m					
b	城南1C - 1113	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1低専 (50,80)					
c	城南1C - 812	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西15 m県道 南4 m 準角地		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
d	城南1C - 1130	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
e	城南1C - 1124	福岡市城南区		建付地	()	不整形	東3.8 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 186,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	227,848	$\frac{100}{[112.2]}$	203,073	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	() 192,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	199,612	$\frac{100}{[101.9]}$	195,890		207,000				
c	() 211,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	222,418	$\frac{100}{[124.8]}$	178,220		200,000				
d	() 158,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,258	$\frac{100}{[91.0]}$	181,602		182,000				
e	() 168,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	184,981	$\frac{100}{[100.0]}$	184,981	[102.0] 100	185,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	-6.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 +10.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	0.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.40	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	+5.0 +10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+7.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +7.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-15.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 193,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡城南(県) - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 193,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 26日, 令和元年 7月 8日, 正常価格, 155,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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 (Indexing and Standard Land Check), (10) 対年象標の基準検準価討の等前か (Annual Comparison of Standard Land Check and Valuation).

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南1C - 806	福岡市城南区		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
b	城南1C - 1201	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	東3 m市道 西2.7 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	城南1C - 702	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	城南1C - 1113	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	城南1C - 711	福岡市城南区		更地	()	長方形	南5.1 m市道 西3.8 m 準角地		1 低専 (60,80) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 181,611	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	189,580	100 [96.0]	197,479	街路 交通・ 0.0	197,000	
b	() 161,333	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [95.0]	100 [96.9]	178,412	100 [90.3]	197,577	接近 環境 0.0	198,000	
c	() 188,003	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	195,979	100 [95.7]	204,785	画地 行政 0.0	205,000	
d	() 192,676	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	199,612	100 [98.1]	203,478	その他 0.0	203,000	
e	() 210,696	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [105.0]	209,291	100 [101.3]	206,605	[100.0] 100	207,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 198,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,801,204	704,320	3,096,884	1,952,000	1,144,884	(0.9757) 1,117,063	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	27,926,575 円 (181,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 3 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	154 ㎡	10.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2 戸の低層共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,520	106,400	1.0		106,400	
							1.0		106,400	
2 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0		109,900	
							1.0		109,900	
3 ~	居宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0		109,900	
							1.0		109,900	
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		326,200				326,200
年額支払賃料						326,200 円 × 12ヶ月 =		3,914,400 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										
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)						保証金等により担保されるため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						3,914,400 円 × 5.0 %		= 195,720 円		
以上計 + a+ - -								3,718,680 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						326,200 円 × 95.0 % × 1.00 % =		3,099 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 326,200 円 × 95.0 % × 0.2563 =		79,425 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =		0 円		
総収益 + + +						3,801,204 円		(24,683 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南 1 (賃) - 801	2,047 (2,005)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [112.0]	100 [99.0]	1,605	対象基準階の 月額実質賃料 1,590 円/㎡
b	城南 1 (賃) - 802	1,935 (1,931)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	100 [115.0]	100 [99.0]	1,574	月額支払賃料 (1,570 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	122,000 円	30,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	195,720 円	3,914,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 66,400 円	査定額	
	建物 259,200 円	30,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	30,500 円	30,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,500 円	30,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	704,320 円 (	4,574 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,500,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,952,000 円 (12,675 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,801,204 円
総費用			704,320 円
純収益 -			3,096,884 円
建物等に帰属する純収益			1,952,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,144,884 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,117,063 円 (7,254 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	27,926,575 円 (		181,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	89,400,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	91,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区长尾4丁目273番 「長尾4 8 8」			地積(㎡)	771	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)				
	1:1	共同住宅RC6	中規模一般住宅と中層マンションが混在する既成住宅地域	東7m市道	水道、ガス、下水	六本松3km					
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 90m、北 70m			標準的使用	中層の共同住宅等の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 30m、規模			750㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	交通施設	六本松駅南方3km	法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	最寄駅より徒歩圏外のマンション、一般住宅が混在する住宅地域である。地域及びその周辺の土地需要は、割安感等により、比較的高い傾向が見られる。今後については、土地施策等に留意する必要がある。									
(3)最有効使用の判定	中層の共同住宅地				(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/㎡								
	収益還元法	収益価格	79,700 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、城南区内で交通接近性・居住環境等が類似する住宅地域内と判断した。需要者は、福岡市中心部へ通勤する30代～40代のサラリーマン等が中心である。当該地域及び周辺の土地需要については、前年より比較的好調であり、地価の上昇を促している。なお、取引価格帯(総額)は、土地については、規模により異なるが、マンション用地で1億を超える案件も見られ、新築の戸建てでは、3千万円台が中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 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) 人口・世帯数共に若干上昇傾向が続く。住宅地地価は、最寄駅より徒歩圏内の住宅地域を中心に、大きく上昇傾向化が続いている。</p> <p>(地域要因) 当該地域及び周辺は、地価の割安感から、近年取引が活発化しており、その結果、地価の上昇傾向が見られる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					
	変動率	年間	+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	城南1C - 804	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	西4 m市道 北3 m 準角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
b	城南1C - 1125	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	南西2.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	城南1C - 808	福岡市城南区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北4 m市道 西4 m 東4 m 三方路		2 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
d	城南1C - 1107	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道		1 低専 (50,80)		
e	城南31K - 409	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西4.1 m市道		近商 (80,200) 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	() 123,648	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	126,831	$\frac{100}{[104.7]}$	121,138	街路 交通・ 0.0	121,000	
b	() 109,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	117,405	$\frac{100}{[98.6]}$	119,072	接近 環境 0.0	119,000	
c	() 115,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	113,183	$\frac{100}{[98.8]}$	114,558	画地 行政 0.0	115,000	
d	() 117,221	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	121,247	$\frac{100}{[98.7]}$	122,844	その他 0.0	123,000	
e	() 96,175	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	112,525	$\frac{100}{[102.9]}$	109,354	[100.0] 100	109,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	24,527,970	6,436,522	18,091,448	15,453,000	2,638,448	(0.9549) 2,519,454	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	61,450,098 円 (79,700 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	250.00	R C 6 F		1,455.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	771 ㎡	28.0 m × 29.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～6階まで、3LDKの住宅を想定。			有効率の理由	88.2 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
～ 1	住宅	250.00	85.0	212.50	1,490	316,625	2.0	633,250
							1.0	316,625
2～ 3	住宅	250.00	90.0	225.00	1,510	339,750	2.0	679,500
							1.0	339,750
4～ 5	住宅	250.00	90.0	225.00	1,530	344,250	2.0	688,500
							1.0	344,250
～ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,550	265,050	2.0	530,100
							1.0	265,050
～		15.00						
計		1,455.00	88.2	1,283.50		1,949,675		3,899,350 1,949,675
年額支払賃料				1,949,675 円 × 12ヶ月 = 23,396,100 円				
a共益費(管理費)				60 円/㎡ × 1283.50 ㎡ × 12ヶ月 = 924,120 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 960,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,320,220 円 × 5.0 % + 960,000 円 × 5.0 % = 1,264,011 円				
以上計 + a+ - -				24,016,209 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,899,350 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,044 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,949,675 円 × 95.0 % × 0.2563 = 474,717 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				24,527,970 円 (31,813 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南1(賃) - 701	1,421 (1,421)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,496	対象基準階の 月額実質賃料 1,545 円/㎡
b	城南1C(賃) - 1103	1,408 (1,351)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,564	月額支払賃料 (1,510 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,020,000 円	255,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,528,022 円	25,280,220 ×	10.0 %
公租公課	土地 211,000 円	査定額とする。	
	建物 2,167,500 円	255,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	255,000 円	255,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,436,522 円 (	8,348 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	255,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,455.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	15,453,000 円 (20,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,527,970 円	
総費用		6,436,522 円	
純収益 -		18,091,448 円	
建物等に帰属する純収益		15,453,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,638,448 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,519,454 円 (3,268 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	61,450,098 円 (	79,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	福岡市城南区七隈4丁目405番15 七隈4 23 20				地積(㎡)	163	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	(その他)		
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	七隈400m				
	範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m市道	交通施設	七隈400m	法令規制	1低専(50,80)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、城南区及び隣接区内の市営地下鉄七隈線沿線から徒歩圏内の一般住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する給与所得者等である。住宅地に対する需要は安定的であり、今後も底堅い需要が見込まれると想定される。土地取引の中心価格帯については、標準的な画地規模で、概ね約2,000万円前後程度の水準である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部アパート等も見受けられるが、第1種低層住居専用地域で、自用目的の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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
	前年指定基準地の価格	157,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [101.0]	100 [127.5]	[100.0] 100	129,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 +33.0 +2.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	城南区の人口・取引件数は微増傾向にあり、交通利便性及び学区選好性の高い地域等を中心として住宅地の価格は上昇基調が続いている。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(地域要因)	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、交通利便性に優れることから、当地域の地価水準は、強含みで推移している。				
変動率		年間 +3.2 %	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	城南1C - 1107	福岡市城南区				更地	()	ほぼ長方形	西3.8 m市道		1 低専 (50,80)			
b	城南31K - 303	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	西3 m市道		1 低専 (50,80)			
c	城南1C - 705	福岡市城南区				更地	()	台形	南3.8 m市道		1 低専 (50,80)			
d	城南1C - 820	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 低専 (50,80)			
e	城南1C - 1104	福岡市城南区				更地	()	ほぼ正方形	南東4 m道路		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 117,221	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [99.0]	121,247	100 [93.6]	129,537	街路 交通・ 接近	0.0	130,000			
b	() 138,286	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,509	100 [110.4]	130,896	環境	0.0	131,000			
c	() 94,622	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [84.6]	116,432	100 [90.2]	129,082	画地	0.0	129,000			
d	() 107,158	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,765	100 [84.2]	129,175	行政	0.0	129,000			
e	() 96,422	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [98.0]	102,424	100 [79.9]	128,190	その他	0.0	129,000			
										[100.0] 100	128,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-10.0	環境	+5.0
			画地	-1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.45	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-7.0	環境	-2.0
			画地	-15.4	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-15.0	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		
e	正常	% / 月 +0.45	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-5.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 129,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	城南31K - 1004	福岡市城南区		建付地	()	台形	南西5.4 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80)	
b	城南1C - 821	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1低専 (50,80)	
c	城南1C - 1103	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1低専 (50,80)	
d	城南1C - 1124	福岡市城南区		建付地	()	不整形	東3.8 m市道		1低専 (50,80)	
e	城南1C - 1130	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北4.7 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	() 167,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	167,841	$\frac{100}{[113.4]}$	148,008	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	148,000
b	() 153,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,525	$\frac{100}{[111.2]}$	139,861	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	() 150,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,563	$\frac{100}{[109.1]}$	141,671	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	142,000
d	() 168,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	184,981	$\frac{100}{[123.5]}$	149,782	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	150,000
e	() 158,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,258	$\frac{100}{[114.6]}$	144,204	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	144,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.48	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 +4.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 16日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区西片江2丁目109番296 西片江2 29 18				地積(㎡)	216	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)		
(2)近隣地域	1:1	住宅W2	中規模一般住宅を主とし、アパートも混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	福大前1.2km			
	範囲	東 40m、西 300m、南 150m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 14m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北6m市道	交通施設	福大前駅 南東方1.2km	法令規制 1低専(50,80)	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、城南区南部を中心として、交通接近性等が類似する住宅地域である。主な需要者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。最寄駅からやや距離を有するものの、底堅い住宅需要を背景として地価水準も強含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地で1,500万円前後、新築の戸建で3,000~3,500万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層のアパートも散見されるが、戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	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 69,200 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	城南区は、人口・世帯数ともに増加傾向で推移しており、不動産需要は堅調である。	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +0.9%	半年間	%		個別的	要因	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	城南31K - 122	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	西6m市道		1低専(50,80)			
b	城南1C - 1111	福岡市城南区				更地	()	ほぼ長方形	南4m未舗装私道		1低専(50,80)			
c	城南1C - 1134	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ台形	西2m道路		1低専(50,80)			
d	城南31K - 118	福岡市城南区				建付地	()	ほぼ整形	北5m市道		1低専(50,80)			
e	城南31K - 112	福岡市城南区				建付地	()	不整形	西3m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	() 71,061	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,629	100 [108.0]	66,323	街路 交通・ 接近	0.0	66,300			
b	() 65,534	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	68,677	100 [99.9]	68,746	環境 画地	0.0	68,700			
c	() 60,501	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	68,225	100 [96.7]	70,553	行政	0.0	70,600			
d	() 70,705	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	76,510	100 [110.2]	69,428	その他	0.0	69,400			
e	() 66,756	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	72,237	100 [97.7]	73,938	[100.0] 100	0.0	73,900			
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 +0.08	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	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		
c	正常	% / 月 +0.12	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-3.0	環境	+6.0
			画地	-10.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-4.0	環境	+16.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-4.0	環境	+6.0
			画地	-5.0	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： 69,800円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 福岡城南(県) - 8, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 103,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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	城南1C - 804	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	西4m市道 北3m 準角地		1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
b	城南1C - 805	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北4m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
c	城南31K - 1113	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北4.2m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
d	城南1C - 1127	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西4m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
e	城南1C - 1125	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	南西2.8m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 123,648	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	126,831	$\frac{100}{[105.8]}$	119,878	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	120,000	
b	() 142,174	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,292	$\frac{100}{[118.8]}$	123,983	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	124,000	
c	() 132,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,654	$\frac{100}{[117.6]}$	117,903	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	118,000	
d	() 167,998	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	179,602	$\frac{100}{[140.1]}$	128,196	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	128,000	
e	() 109,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	117,405	$\frac{100}{[99.6]}$	117,877	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	118,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +9.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 122,000 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)
	27,571,667	6,221,213	21,350,454	18,058,800	3,291,654	(0.9332) 3,071,772	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	74,921,268 円 (87,500 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	310.00	R C 7 F		1,700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 住居	60 %	200 %	200 %	856 ㎡	28.0 m × 33.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 駐車場、2 F 以上住居。住居部分は 3 L D K (平均専有面積約 7.5 ㎡程度 × 2.2 戸) を想定。			有効率の理由	95.9 %	地域の共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	エントランス	20.00						
2 ~ 5	居宅	310.00	97.0	300.70	1,380	414,966	1.0	414,966
6 ~ 7	居宅	220.00	97.0	213.40	1,430	305,162	1.0	305,162
~								
~								
計		1,700.00	95.9	1,629.60		2,270,188		2,270,188
年額支払賃料				2,270,188 円 × 12ヶ月 = 27,242,256 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				賃貸事例及び地域における共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 14 台 × 12ヶ月 + = 1,176,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				27,242,256 円 × 5.0 % + 1,176,000 円 × 5.0 % = 1,420,913 円				
以上計 + a+ - -				26,997,343 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,270,188 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,567 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,270,188 円 × 95.0 % × 0.2563 = 552,757 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				27,571,667 円 (32,210 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南 1 C (賃) - 1101	1,077 (1,033)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,408	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	城南 1 C (賃) - 1102	1,165 (1,117)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,479	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,192,000 円	298,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,420,913 円	28,418,256 ×	5.0 %
公租公課	土地 479,300 円	査定額	
	建物 2,533,000 円	298,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,221,213 円 (	7,268 円 / m ²)	(経費率 22.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	298,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,700.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
		設備部分 0.0908 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	18,058,800 円 (21,097 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,571,667 円	
総費用		6,221,213 円	
純収益 -		21,350,454 円	
建物等に帰属する純収益		18,058,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,291,654 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,071,772 円 (3,589 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	74,921,268 円 (	87,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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九州支社. Row 1: 福岡城南(県) - 9, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 健二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 28日, 令和元年 7月 16日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (福岡市城南区東油山2丁目19番5), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 比準価格 89,000 円/㎡), and market characteristics. Row (10) includes a table for '対年対象標の基準地格の等前か' with columns for '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', '対象標準地の標準価格', '内訳', '標準化補正', '街路交通環境画地行政その他', '地域交通環境行政その他'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南1C - 810	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	城南1C - 802	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	南3.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	城南3 1 K - 1108	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	城南1C - 1110	福岡市城南区		更地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	城南1C - 713	福岡市城南区		更地	()	正方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 100,980	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	101,687	100 [117.6]	86,469	街路 交通・ 0.0	89,900	
b	() 95,643	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	101,756	100 [119.8]	84,938	接近 環境 0.0	88,300	
c	() 92,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	95,121	100 [115.0]	82,714	画地 行政 +4.0 0.0	86,000	
d	() 92,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	92,638	100 [113.9]	81,333	その他 0.0	84,600	
e	() 80,645	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,532	100 [94.1]	86,644	[104.0] 100	90,100	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 福岡城南(県) - 10, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円 | 1㎡当たりの価格, 81,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 27日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南31K - 1109	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南西8 m市道		2中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	城南31K - 1108	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	南6 m市道		1低専 (50,80)		
c	城南1C - 1110	福岡市城南区		更地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80)		
d	城南1C - 707	福岡市城南区		建付地	()	台形	北5.8 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
e	城南31K - 814	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西5 m 南5 m 三方路		1中専 (70,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 74,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	88,477	$\frac{100}{[112.4]}$	78,716	街路 交通・ 0.0	78,700	
b	() 92,267	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	98,260	$\frac{100}{[121.2]}$	81,073	接近 環境 0.0	81,100	
c	() 92,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,251	$\frac{100}{[118.7]}$	81,088	画地 行政 0.0	81,100	
d	() 105,161	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,897	$\frac{100}{[125.2]}$	84,582	その他 0.0	84,600	
e	() 102,747	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	101,749	$\frac{100}{[119.5]}$	85,146	[100.0] 100	85,100	
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 +0.11	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 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 +16.0	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： 82,000 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)
	3,273,214	792,540	2,480,674	1,840,000	640,674	(0.9719) 622,671	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,187,098 円 (62,000 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	95.00	W 2 F		190.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	245㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2F住居。平均専有面積32㎡程度の1DK(6戸)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段利用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	居宅	95.00	100.0	95.00	1,380	131,100	1.0	131,100
							1.0	131,100
2～	居宅	95.00	100.0	95.00	1,430	135,850	1.0	135,850
							1.0	135,850
～								
～								
～								
計		190.00	100.0	190.00		266,950		266,950
年額支払賃料				266,950円 × 12ヶ月 = 3,203,400円				
a共益費(管理費)				75円/㎡ × 190.00㎡ × 12ヶ月 = 171,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				賃貸事例及び地域における共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				3,374,400円 × 5.0% + 円 × % = 168,720円				
以上計 + a+ - -				3,205,680円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				266,950円 × 95.0% × 1.00% = 2,536円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 266,950円 × 95.0% × 0.2563 = 64,998円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円				
総収益 + + +				3,273,214円 (13,360円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南1C(賃) - 1103	1,408 (1,351)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,408	対象基準階の 月額実質賃料 1,462円/㎡
b	城南1C(賃) - 1104	1,218 (1,218)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,504	月額支払賃料 (1,430円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	100,000 円	25,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	337,440 円	3,374,400 ×	10.0 %
公租公課	土地 92,600 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	792,540 円 (	3,235 円 / m ²)	(経費率 24.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9719
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 128,000 円 / m ² × 190.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0736	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0587 × 40 % + 0.0798 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,840,000 円 (7,510 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,273,214 円	
総費用		792,540 円	
純収益 -		2,480,674 円	
建物等に帰属する純収益		1,840,000 円	
土地に帰属する純収益 -		640,674 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		622,671 円 (2,542 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,187,098 円 (	62,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡城南(県) - 11, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (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) 公称価表示価格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

(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	城南1C - 1111	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南4m未舗装私道		1低専(50,80)		
b	城南1C - 1134	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	西2m道路		1低専(50,80)		
c	城南31K - 122	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	西6m市道		1低専(50,80)		
d	城南31K - 118	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ整形	北5m市道		1低専(50,80)		
e	城南31K - 705	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	北西4m私道		1中専(60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,534	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	68,677	100 [95.9]	71,613	街路 交通・ 0.0	71,600	
b	() 60,501	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	68,225	100 [94.1]	72,503	接近 環境 0.0	72,500	
c	() 71,061	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,629	100 [99.5]	71,989	画地 行政 0.0	72,000	
d	() 70,705	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	76,510	100 [104.5]	73,215	その他 0.0	73,200	
e	() 53,427	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [92.0]	58,537	100 [82.3]	71,126	[100.0] 100	71,100	
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 +0.30	街路 -2.0	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	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 -2.0	画地 -10.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域であり、収益性よりも居住の快適性を重視する自用の一般住宅が多く、賃貸市場も未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡城南(県) - 12, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 38,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 166,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示標準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on location, area, and price determination.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	城南1C - 814	福岡市城南区		更地	()	不整形	西4.6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m				
b	城南1C - 1118	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m市道 西4.6 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種最高15m 建築協定				
c	城南1C - 1130	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北4.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m				
d	城南31K - 410	福岡市城南区		更地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
e	城南31K - 1111	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5.7 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	() 154,654	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	168,295	$\frac{100}{[102.0]}$	164,995	街路 交通・ 0.0	167,000			
b	() 151,390	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	160,350	$\frac{100}{[96.9]}$	165,480	接近 環境 0.0	167,000			
c	() 158,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,258	$\frac{100}{[99.8]}$	165,589	画地 行政 +1.0 0.0	167,000			
d	() 198,695	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	173,527	$\frac{100}{[105.6]}$	164,325	その他 0.0	166,000			
e	() 149,835	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,828	$\frac{100}{[96.0]}$	162,321	[101.0] 100	164,000			
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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 +3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	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 +0.48	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 +20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	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 -2.0	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： 166,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	265,000,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 16日	(6)路線価	[平成31年1月] 255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7 鳥飼7-1-10				地積 (㎡)	779	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:2	共同住宅 RC9	共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域	南13m 市道、背面道	水道、ガス、下水	別府450m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 150m、南 70m、北 20m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 40m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1.3m市道	交通 別府駅北西方450m	法令 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中高層の分譲マンションが多く見られる利便性の良い住宅地域である。地域内に格別の変動要因はないが、教育環境の良さも加わってマンション需要が底堅いことから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	373,000 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	325,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、城南区・早良区を中心とする交通接近条件に恵まれた住宅地域である。需要者の中心は、地場及び在京の大手不動産会社等である。分譲マンションの好調な売れ行きを反映して開発業者の素地取得需要は底堅いが、立地条件の優劣等により市場性に大きな差異が生じている。取引価格の水準は、容積率100%当たり坪50万円から60万円である。							
(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、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、投資採算性を反映した価格で、建築形態規制を慎重に判断して建築計画を想定し、販売総額・建築工事費等についても、最近の分譲マンション事例を分析して開発分譲計画に反映させている。以上から、比準価格と開発法による価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 310,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	城南区は人口・世帯数とも増加傾向を維持している。住宅需要は景気回復とゼロ金利の影響を受けて引き続き堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	地下鉄駅に近い中級住宅地域で、住環境が優れるほか学校区も評判が高いことから、マンションの分譲価格が上昇している。		
変動率 年間 +9.7% 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	城南31K - 1114	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 準角地		2 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
b	城南1C - 813	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 南2.9 m 東2.9 m 三方路		1 住居 (70,200)		
c	福岡城南31K - 1204	福岡市城南区		更地	()	長方形	東11.2 m市道		2 中専 (60,150)		
d	福岡城南31K - 1205	福岡市城南区		貸家建付地	()	台形	北7 m市道 北東6.4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	城南1C - 812	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西15 m県道 南4 m 準角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 279,935	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	274,446	100 [75.9]	361,589	街路 交通・ 0.0	369,000	
b	() 429,845	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	426,924	100 [115.2]	370,594	接近 環境 0.0	378,000	
c	() 375,110	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	405,494	100 [111.7]	363,021	画地 行政 +2.0	370,000	
d	() 296,274	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	315,546	100 [86.7]	363,952	その他 0.0	371,000	
e	() 211,725	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	222,418	100 [63.1]	352,485	[102.0] 100	360,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	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 -35.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 373,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション適地で旺盛な需要が見られるため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
632,045,146	378,713,783	15	550,000	1,408.00	225,000	1,620.00	
開発法による価格	253,331,363 円 (			325,000 円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
779㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			779.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
180.00 ㎡	1,620.00㎡	1,423.00㎡	197.00㎡	1,408.00㎡	R C 9 F (18戸)		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	85㎡ 3 L D K		
(23.1%)	(208.0%)	(182.7%)	(25.3%)	(86.91%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 13.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	550,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する分譲事例等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	550,000 円 / ㎡ ×	1,408.00 ㎡ =	774,400,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円			
		合 計		774,400,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		225,000 円 / ㎡ × (1 +		3 %) =		231,750 円 / ㎡	
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	231,750 円 / ㎡ ×		延床面積 1,620.00 ㎡ =		建築工事費 (総額) 375,435,000 円	
	a 開発負担金	0 円					
	b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定					
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	774,400,000 円 ×		10 % =		77,440,000 円		
支出合計 + +						452,875,000 円	
(4)-4 投下資本収益率							
15 %							
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	18ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	18ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (×)		
収入	販売総額 (1 期)	69,696,000 円 (9%)	× 0.9005	(9ヶ月)	=	62,761,248 円	
	販売総額 (2 期)	627,264,000 円 (81%)	× 0.8109	(18ヶ月)	=	508,648,378 円	
	販売総額 (3 期)	77,440,000 円 (10%)	× 0.7830	(21ヶ月)	=	60,635,520 円	
収入合計	-	-	-	-	=	632,045,146 円	
支出	建築工事費 (1 期)	37,543,500 円 (10%)	× 0.9325	(6ヶ月)	=	35,009,314 円	
	建築工事費 (2 期)	37,543,500 円 (10%)	× 0.8696	(12ヶ月)	=	32,647,828 円	
	建築工事費 (3 期)	300,348,000 円 (80%)	× 0.8109	(18ヶ月)	=	243,552,193 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	× 1.0000	(0ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	38,720,000 円 (50%)	× 0.9325	(6ヶ月)	=	36,106,400 円	
	販売管理費 (2 期)	38,720,000 円 (50%)	× 0.8109	(18ヶ月)	=	31,398,048 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	× 1.0000	(0ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	378,713,783 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			
632,045,146 円 -		378,713,783 円 =		253,331,363 円			
325,000 円 / ㎡							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	192,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	388,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	300,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府 5 丁目 1 8 3 番 別府 5 1 3 4 2				地積 (m ²)	495	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22 m 国道	水道、ガス、下水	別府600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域	街路	北西 2 2 m 国道	交通施設	別府駅 西方 600 m	法令 近商 (80,300) 規制
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域で、幹線沿いに存する商業地であることから希少性を有し、H 3 2 年に予定されている地下鉄七隈線の延伸と相俟って、地価は強含みで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	394,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	282,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は城南区及びその周辺に存する商業地域及び住商混在地域である。需要者の属性は、自用の店舗・事業所として利用するために取得する個人または法人等や、不動産業者等が中心である。近隣周辺においては、比較的規模の大きな土地は、希少性を有することから高値で取引されるケースが多く、収益物件の利回り低下が継続していることも相俟って、地価上昇が顕著である。なお、中心となる価格帯は画地規模等により異なるため把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、幹線沿いに存する商業地域である。商業地においては、収益価格は重視されるべき価格ではあるものの、需要者が土地価格を決定するにあたり取引価格水準を指標としている当該地域においては、実勢価格に基づき市場性を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格は想定建物次第で試算価格に差異が生じることから、相対的に説得力が劣る。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年象標の基準価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 354,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利の影響を受けて不動産投資の需要が旺盛であることから、投資用不動産の取引利回りも低い水準で推移している。		
	- 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					〔地域要因〕	不動産投資市場は堅調に推移しており、特にマンション用地はその希少性を背景として地価は強含みで推移している。	
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南1C - 1137	福岡市城南区		更地	()	長方形	南4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
b	城南1C - 1119	福岡市城南区		更地	()	ほぼ台形	南西25 m市道 西9 m 北3 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
c	福岡城南3 1K - 1207	福岡市城南区		貸家 建付地	()	長方形	南4 m市道		1中専 (60,150)		
d	城南3 1K - 810	福岡市城南区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北10.5 m市道		商業 (80,400)		
e	福岡城南3 1K - 1204	福岡市城南区		更地	()	長方形	東11.2 m市道		2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	() 272,253	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	281,782	100 [71.4]	394,653	街路 交通・ 0.0	395,000	
b	() 282,797	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	282,797	100 [70.6]	400,562	接近 環境 0.0	401,000	
c	() 271,789	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	286,737	100 [71.4]	401,592	画地 行政 0.0	402,000	
d	() 372,860	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,452	100 [104.9]	381,746	その他 0.0	382,000	
e	() 375,110	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	405,494	100 [103.4]	392,161	[100.0] 100	392,000	
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 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	画地 +5.0	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 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.81	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 +10.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 394,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	31,203,586	8,241,362	22,962,224	16,970,800	5,991,424	(0.9549) 5,721,211	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	139,541,732 円 (282,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 F		1,450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m × 25.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗及び駐車場，2 F 以上住居。住居部分は、2 L D K (平均専有面積 5 8 ㎡程度 × 2 0 戸) を想定。			有効率の理由	87.8 %	店舗兼共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	2,420	304,920	8.0		2,439,360	
2 ~ 5	居宅	250.00	91.8	229.50	1,890	433,755	2.0		867,510	
							1.0		433,755	
6 ~	居宅	250.00	91.8	229.50	1,900	436,050	2.0		872,100	
							1.0		436,050	
~		20.00								
~										
計		1,450.00	87.8	1,273.50		2,475,990			6,781,500	2,171,070
年額支払賃料					2,475,990 円 × 12ヶ月 =					29,711,880 円
a共益費(管理費)					70 円/㎡ × 1273.50 ㎡ × 12ヶ月 =					1,069,740 円
b共益費(管理費)の算出根拠					賃貸事例及び地域における共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 +					= 1,440,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					30,781,620 円 × 5.0 % + 1,440,000 円 × 5.0 % =					1,611,081 円
以上計 + a+ - -										30,610,539 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,781,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =					64,424 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 %) 2,171,070 円 × 95.0 % × 0.2563 =					528,623 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 + + +					31,203,586 円 (63,038 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南 1 C (賃) - 1105	1,831 (1,755)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,927	対象基準階の月額実質賃料 1,934 円/㎡
b	城南 1 (賃) - 802	1,935 (1,931)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,935	月額支払賃料 (1,890 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,330,000 円	266,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,222,162 円	32,221,620 ×	10.0 %
公租公課	土地 896,200 円	査定額	
	建物 2,261,000 円	266,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	266,000 円	266,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	266,000 円	266,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,241,362 円 (	16,649 円 / m ²)	(経費率 26.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	266,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m ² × 1,450.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	16,970,800 円 (34,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			31,203,586 円
総費用			8,241,362 円
純収益 -			22,962,224 円
建物等に帰属する純収益			16,970,800 円
土地に帰属する純収益 -			5,991,424 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			5,721,211 円 (11,558 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	139,541,732 円 (		282,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 福岡城南 (県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 97,700,000 円, 1 m²当たりの価格, 155,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 令和 元年 7 月 1 日 and 令和 元年 7 月 18 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	城南1C - 1123	福岡市城南区		更地	()	長方形	北西8 m市道		2中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	城南1C - 1133	福岡市城南区		底地	()	ほぼ整形	東15.4 m県道 南西11 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
c	城南1C - 811	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		近商 (80,200) 高度地区2種最高20m		
d	城南1C - 812	福岡市城南区		貸家建付地	()	不整形	西15 m県道 南4 m 準角地		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
e	城南1C - 805	福岡市城南区		更地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 217,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,369	$\frac{100}{[137.4]}$	159,657	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	161,000	
b	() 139,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	134,109	$\frac{100}{[90.0]}$	149,010	画地 +1.0	151,000	
c	() 213,251	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	216,663	$\frac{100}{[140.4]}$	154,318	行政 0.0	156,000	
d	() 211,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	222,418	$\frac{100}{[138.8]}$	160,244	その他 0.0	162,000	
e	() 142,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,292	$\frac{100}{[92.1]}$	159,926	[101.0] 100	162,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +17.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +25.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,642,854	6,197,144	17,445,710	13,816,000	3,629,710	(0.9527) 3,458,025	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	78,591,477 円 (125,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	240.00	R C 5 F		1,215.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.0 m × 29.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階、店舗（スケルトン）、2階から5階、2LDKの住宅。			有効率の理由	85.9 %	地域性により標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	75.0	180.00	2,400	432,000	8.0	3,456,000
2 ~ 2	住宅	240.00	90.0	216.00	1,540	332,640	2.0	665,280
							1.0	332,640
3 ~ 5	住宅	240.00	90.0	216.00	1,560	336,960	2.0	673,920
							1.0	336,960
~		15.00						
~								
計		1,215.00	85.9	1,044.00		1,775,520		6,143,040 1,343,520
年額支払賃料				1,775,520 円 × 12ヶ月 = 21,306,240 円				
a共益費(管理費)				150 円/㎡ × 1044.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,879,200 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 12台 × 12ヶ月 + = 1,296,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				23,185,440 円 × 5.0 % + 1,296,000 円 × 5.0 % = 1,224,072 円				
以上計 + a+ - -				23,257,368 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,143,040 円 × 95.0 % × 1.00 % = 58,359 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 %) 1,343,520 円 × 95.0 % × 0.2563 = 327,127 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 + + +				23,642,854 円 (37,528 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	福岡西1(賃) - 301	1,976 (1,963)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,647	対象基準階の 月額実質賃料 1,575 円/㎡
b	城南1C(賃) - 1106	1,992 (1,950)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,532	月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,100,000 円	220,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,448,144 円	24,481,440 ×	10.0 %
公租公課	土地 339,000 円	査定額とする。	
	建物 1,870,000 円	220,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,197,144 円 (	9,837 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9527
(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	220,000,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 1,215.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0628	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	13,816,000 円 (21,930 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,642,854 円	
総費用		6,197,144 円	
純収益 -		17,445,710 円	
建物等に帰属する純収益		13,816,000 円	
土地に帰属する純収益 -		3,629,710 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,458,025 円 (5,489 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	78,591,477 円 (	125,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	45,500,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区荒江1丁目479番 荒江1-28-20				地積(㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他)		
	1:1	医院 RC3	各種小売店舗、医院、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域	北西17.5m 市道	水道、ガス、下水	西新1.6km			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 50m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	早良街道沿いの商業地域	街路	北西17.5m市道	交通施設	西新駅 南方1.6km	法令規制	近商(80,300)
	地域要因の将来予測	店舗、医院、店舗兼共同住宅のほか、時間貸駐車場等もみられる商業地域であるが、今後は共同住宅地としての需要が増加していくものと予測する。地価水準については、強含みで推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	164,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は城南区周辺に存する商業地域及び住商混在地域である。需要者の属性は、自用の店舗や事業所として利用するために取得する個人や法人等のほか、不動産業者等が中心である。地下鉄駅から徒歩圏の地域においては、その希少性から高値の取引が多くみられるが、交通利便性がやや劣る地域についても、旺盛な土地需要を背景として地価は強含みで推移している。なお、中心となる価格帯は画地規模により異なるため把握し難い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では収益物件も見られるものの、現実の取引価格水準を指標に土地価格が決定されることが多いことから、実際の取引に基づく市場性を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格はその試算過程で想定要素が多く、想定次第で試算価格に差異が生じることから、説得力及び信頼性は相対的に劣る。したがって、本件では、比準価格を中心として収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
福岡城南(県) 5 - 1	[109.6]	100	100	[100.0]	229,000				
	前年指定基準地の価格	[109.6]	100	100	[100.0]	229,000			
	354,000 円/㎡	100	[100.0]	[169.4]	100			+7.0 +4.0 +45.0 0.0 +5.0	
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 217,000 円/㎡			価格変動要因	要因	低金利の影響を受けて不動産投資の需要が旺盛であることから、投資用不動産の取引利回りも低い水準で推移している。			
	- 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/㎡					要因	不動産投資市場は堅調に推移しており、特にマンション用地はその希少性を背景として地価は強含みで推移している。		
	変動率	年間	+6.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南 3 1 K - 1206	福岡市城南区		建付地	()	不整形	西6 m市道 北西5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
b	城南 1 C - 812	福岡市城南区		貸家 建付地	()	不整形	西15 m県道 南4 m 準角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m	
c	城南 1 C - 811	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長 方形	西15 m市道		近商 (80,200) 高度地区2種最高20m	
d	城南 3 1 K - 117	福岡市城南区		建付地	()	不整形	東16 m市道 西4.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m	
e	早良 1 C - 212	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長 方形	北西12 m市道 南西6 m 角地		1 中専 (70,150)	
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	() 252,892	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	271,232	100 [116.1]	233,619	街路 交通・ 0.0	234,000
b	() 211,725	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	222,418	100 [90.8]	244,954	接近 環境 0.0	245,000
c	() 213,251	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	216,663	100 [91.1]	237,830	画地 行政 0.0	238,000
d	() 157,986	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	164,118	100 [72.1]	227,626	その他 0.0	228,000
e	() 240,889	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	232,859	100 [99.0]	235,211	[100.0] 100	235,000
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 +5.0	環境 +20.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	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 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 +5.0	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： 234,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,814,018	2,911,528	7,902,490	6,507,600	1,394,890	(0.9549) 1,331,980	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	32,487,317 円 (164,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	115.00	R C 5 F		580.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m × 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗及び駐車場，2 F 以上住居。住居部分は、3 L D K (平均専有面積 5 5 ㎡程度 × 8 戸) を想定			有効率の理由	75.3 %	店舗兼共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	110.00	70.0	77.00	2,500	192,500	8.0		1,540,000		
2 ~ 4	居宅	115.00	78.3	90.00	1,880	169,200	2.0		338,400		
							1.0		169,200		
5 ~ 5	居宅	115.00	78.3	90.00	1,900	171,000	2.0		342,000		
							1.0		171,000		
6 ~	塔屋	10.00									
~											
計		580.00	75.3	437.00		871,100			2,897,200	678,600	
年額支払賃料						871,100 円 × 12ヶ月 =				10,453,200 円	
a共益費(管理費)						70 円/㎡ × 437.00 ㎡ × 12ヶ月 =				367,080 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 +				=	360,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						10,820,280 円 × 5.0 % + 360,000 円 × 5.0 % =				559,014 円	
以上計 + a+ - -										10,621,266 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,897,200 円 × 95.0 % × 1.00 % =				27,523 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 %) 678,600 円 × 95.0 % × 0.2563 =				165,229 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 + + +						10,814,018 円 (54,616 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	城南 1 C (賃) - 1106	1,992 (1,950)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,897	対象基準階の月額実質賃料 1,923 円/㎡
b	城南 1 (賃) - 801	2,047 (2,005)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,950	月額支払賃料 (1,880 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	510,000 円	102,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,118,028 円	11,180,280 ×	10.0 %
公租公課	土地 212,500 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,911,528 円 (	14,705 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 580.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,507,600 円 (32,867 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,814,018 円	
総費用		2,911,528 円	
純収益 -		7,902,490 円	
建物等に帰属する純収益		6,507,600 円	
土地に帰属する純収益 -		1,394,890 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,331,980 円 (6,727 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	32,487,317 円 (	164,000 円 / m ²)	