

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	46,500,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区市崎2丁目4番外「市崎2-2-9」				地積(㎡)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	高宮950m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 90m			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 20m、			規模	200㎡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	高宮駅西方950m	法令 1低専(50,80)
	地域要因の将来予測	旧来から品等の高い住宅地であり区内屈指の小学校区にあるため、選好性の強い地域である。僅かな空地に住宅が建ち込み、需要は強含みであり地価は上昇傾向にあるがコロナ禍の影響で先行きには不透明な側面がある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	228,000 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	同一需給圏は西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅及び「高宮」駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は中高所得の個人である。圏内は平坦地で、かつ、最寄り駅へのアクセスに優れた地域ほど需要は強含みで推移しており、中規模画地を分割して総額を抑制した販売手法が活発に行われている。市場の中心価格帯は土地約200㎡で4千5百万円程度、土地建物の総額で約6千万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い事例を収集しており、現下の地域市況を適正に反映した説得力のある価格となった。一方、収益獲得目的のアパート等を想定して収益還元法を適用することは非現実的であるとして当該手法は適用しなかった。以上より、本件評価においては比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向を総合的に勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 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	福岡南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	330,000 円/㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	227,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 +37.0 +4.0 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		価格変動形状要因	要因	要因	要因
	前年標準価格		214,000 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	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/㎡)
		標準地番号	-	[]	100	[]		
		公示価格	円/㎡	[]	[]	[]		
変動率		年間	+6.5 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南 2 K - 713	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80) 風致地区				
b	福岡南 2 C - 712	福岡市南区		更地	()	不整形	南東8 m市道 北西2.2 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m				
c	福岡南 2 C - 720	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南西6.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
d	福岡南 2 K - 13	福岡市南区		建付地	()	不整形	東4.2 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区				
e	福岡南 2 C - 618	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 193,864	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	198,235	100 [93.1]	212,927	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	213,000			
b	() 227,725	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [89.2]	261,935	100 [109.3]	239,648	環境 0.0	240,000			
c	() 197,452	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	209,715	100 [92.7]	226,230	画地 0.0	226,000			
d	() 153,227	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	167,743	100 [76.4]	219,559	行政 0.0	220,000			
e	() 212,061	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	212,061	100 [88.2]	240,432	その他 0.0 [100.0] 100	240,000			
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 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	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 0.0	画地 -10.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.36	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 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 228,000 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、原価法は適用できない。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は第一種低層住居専用地域に指定され、自己利用を前提とした住宅が中心の地域である。よって、価格形成過程においては居住の快適性や類似不動産との比較が重視されることから収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区井尻3丁目1184番5「井尻3-5-23」				地積(㎡)	198	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1	住宅W2	中低層の共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	西4m市道	水道、ガス、下水	井尻350m	(その他)高度地区2種20m(60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 70m、北 70m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4m市道	交通施設	井尻駅 北東方350m	法令 1住居(60,160) 高度地区2種20m		
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか中低層の共同住宅も見られる地域で、当分は現状程度で推移すると考える。生活利便性が良好であることから、地価水準は上昇傾向にあるものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	162,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	152,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線・JR鹿児島本線沿線で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地域である。需要の中心は福岡市中心部への通勤者及びアパート経営を行う投資家等であり、交通利便性が良好なことから住宅地としての需要は高い。市場で中心となる価格帯は規模等によって異なるが、土地200㎡程度で3千万円台前半の水準にあると捉えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は想定要素を多分に含み、建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、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)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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	福岡南(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	175,000 円/㎡	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	160,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	変動要因	状況	要因	当区住宅地の地価は、総じて堅調に推移していたが、3月以降は新型コロナウイルスの影響により、横ばい又は微減傾向にある。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		150,000 円/㎡						交通利便性が良好な住宅地域で、相対的な割安感により、地価は上昇傾向にある。	
	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	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
	変動率	年間	+6.7 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南2C - 711	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.3 m市道 北東1.8 m 角地		1住居 (70,160)					
b	福岡南2C - 709	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南西6.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡南2C - 105	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種最高20m					
d	福岡南2C - 710	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1住居 (60,192) 高度地区2種20m					
e	福岡南2C - 409	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	南西8.3 m市道 東7.8 m 角地		1住居 (70,200) 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	() 130,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	134,030	$\frac{100}{[82.9]}$	161,677	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	162,000			
b	() 115,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	123,265	$\frac{100}{[76.8]}$	160,501			161,000			
c	() 149,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,064	$\frac{100}{[93.9]}$	163,007			163,000			
d	() 109,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	115,546	$\frac{100}{[71.8]}$	160,928			161,000			
e	(188,282) 188,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	194,629	$\frac{100}{[118.6]}$	164,105	[100.0] 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 +0.19	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-11.0
b	正常	% / 月 +0.20	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-19.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-22.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 162,000 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)
	3,360,862	593,812	2,767,050	1,529,600	1,237,450	(0.9757) 1,207,380	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	30,184,500 円 (152,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	77.40	98.1	75.90	1,700	129,030	1.0	129,030
2 ~	共同住宅	77.40	98.1	75.90	1,739	131,990	1.0	131,990
~								
~								
~								
計		154.80	98.1	151.80		261,020		261,020
年額支払賃料					261,020 円 x 12ヶ月 = 3,132,240 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 336,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,132,240 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % = 173,412 円			
以上計 + a+ - -					3,294,828 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					261,020 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,480 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 261,020 円 x 95.0 % x 0.2563 = 63,554 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,360,862 円 (16,974 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 704	2,246 (2,246)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,999	対象基準階の 月額実質賃料 1,778 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 705	1,724 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,611	月額支払賃料 (1,739 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	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	173,412 円	3,468,240 x	5.0 %
公租公課	土地 73,900 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	593,812 円 (	2,999 円 / m ²)	(経費率 17.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 154.80 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,529,600 円 (7,725 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,360,862 円	
総費用		593,812 円	
純収益 -		2,767,050 円	
建物等に帰属する純収益		1,529,600 円	
土地に帰属する純収益 -		1,237,450 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,207,380 円 (6,098 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	30,184,500 円 (	152,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	68,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司 5 丁目 6 5 1 番 3 6 「老司 5 - 3 8 - 1 2」				地積 (m ²)	182	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋4.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 . 8 m市道	交通施設	大橋駅南方4.5 km	法令規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並び既存住宅地にあり、当面、現況用途を維持する。都心部へはやや距離があるが需要は安定しており、当面、地価は緩やかな上昇傾向を維持する。但し、コロナ禍の影響により不安定な側面もある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部の郊外の住宅地域一円である。主たる需要者は福岡市都心部へ通勤する個人である。圏内においては、近年の地価上昇傾向を背景に、画地分割により分譲地販売して総額を抑制する手法が活発になっており需要は堅調に推移しているが、コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されるところである。市場の中心価格帯は、土地約 1 8 0 m ² で約 1 千 2 ~ 3 百万円、新築戸建で約 3 千 ~ 3 千 5 百万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないため非適用とした。比準価格は適格要件を満たす事例を採用し、市場性を客観的に反映した価格となり説得力のあるものである。以上より、本件評価においては、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
	公示価格	[]	100	100	[]		補 環境	要 環境	
	円 / m ²	100	[]	[]	100		正 画地	因 行政	
							他 行政	他 行政	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	福岡南(県) - 13							準 交通	域 交通
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[100.0]		補 環境	要 環境	
	78,500 円 / m ²	100	[100.0]	[117.8]	100	68,300	正 画地	因 行政	
							他 行政	他 行政	
							他 行政	他 行政	
(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 66,200 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	区内は商業地・住宅地ともに順調に地価上昇を続けていたがコロナ禍による影響を受け、地価上昇の勢いはやや衰えている。			
	- 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 〕	既存建物の建替え等以外は地域内に特段の変動要因はない。閑静な住宅地であるため需要は安定して推移している。		
	変動率	年間	+3.5 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 2 K - 15	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南16 m 北西6 m 東4 m 四方路		1 低専 (60,80)	
b	福岡南 2 C - 603	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南 2 C - 910	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
d	福岡南 2 K - 1414	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南 2 C - 301	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道 西4 m 準角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,880	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,389	100 [105.0]	69,894	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	69,900
b	() 69,327	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,020	100 [105.0]	66,686	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	66,700
c	() 66,446	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	67,376	100 [95.9]	70,257	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	70,300
d	() 68,716	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,884	100 [102.0]	68,514	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	68,500
e	() 68,051	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [99.0]	69,701	100 [102.0]	68,334	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	68,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0	
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は自己利用を前提とした既成住宅地域内に存し、収益獲得目的の賃貸アパート等を想定して収益還元法を適用することは現実的ではないため当該手法は非適用とした。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡南(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明 印

鑑定評価額	73,700,000 円	1㎡当たりの価格	266,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区平和2丁目5区109番4外「平和2-5-13」			地積(㎡)	277	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) (その他) 高度地区2種15m			
	台形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が見られる既成住宅地域	南5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 23 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5.9 m市道	交通施設	西鉄平尾駅 南西方800 m 法令 1 中専(60,150) 規制 高度地区2種15m			
	地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅も見られる地域で、今後もこのような利用状態が続くものと予測する。都心接近性や居住環境が良好であることから、地価は上昇基調で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	270,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	215,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区北部及び中央区南部で西鉄大牟田線沿線の住宅地域の範囲。主たる需要者は戸建住宅用地を求める個人や居住系投資物件を求める法人等が中心となる。最寄駅から徒歩圏にあり、都心接近性が良好なため、その相対的希少性から、住宅需要は高い。市場で中心となる価格帯は規模等によって異なるが、土地 2 8 0 ㎡程度で 7 千万円台前半の水準にあると捉えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、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	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 その他 +10.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(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	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	330,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	265,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 252,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +5.6 %	半年間 %	変動状況要因の
	<p>(一般的要因) 当区住宅地の地価は、総じて堅調に推移していたが、3月以降は新型コロナウイルス感染症の影響により、横ばい又は微減傾向にある。</p> <p>(地域要因) 都心接近性に優れる居住環境が良好な住宅地域で、地価は上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 720	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南西6.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南2C - 926	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東7.3 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南2K - 713	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80) 風致地区		
d	福岡南2C - 714	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東7.4 m市道		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 197,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	209,715	$\frac{100}{[77.6]}$	270,251	街路 交通・ 0.0	270,000	
b	() 305,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	314,768	$\frac{100}{[112.5]}$	279,794	接近 環境 0.0	280,000	
c	() 193,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	198,235	$\frac{100}{[73.2]}$	270,813	画地 行政 0.0	271,000	
d	() 314,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	318,079	$\frac{100}{[117.6]}$	270,475	その他 0.0	270,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	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 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 0.0	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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -23.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 270,000 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)
	8,424,150	1,644,424	6,779,726	4,281,680	2,498,046	(0.9556) 2,387,133	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	59,678,325 円 (215,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	1,860	183,973	1.0	183,973
							1.0	183,973
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,900	247,950	1.0	247,950
							1.0	247,950
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	1,900	247,950	1.0	247,950
							1.0	247,950
~								
~								
計		397.50	90.5	359.91		679,873		679,873
年額支払賃料				679,873 円 x 12ヶ月 = 8,158,476 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 528,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,158,476 円 x 5.0 % + 528,000 円 x 5.0 % = 434,324 円				
以上計 + a+ - -				8,252,152 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				679,873 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,459 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 %) 679,873 円 x 95.0 % x 0.2563 = 165,539 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				8,424,150 円 (30,412 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 701	1,859 (1,819)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,897	対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 702	2,326 (2,277)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,174	月額支払賃料 (1,900 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	286,400 円	71,600,000 x	0.4 %
維持管理費	434,324 円	8,686,476 x	5.0 %
公租公課	土地	171,900 円	査定額
	建物	608,600 円	71,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,644,424 円 (	5,937 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	71,600,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 397.50 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0466 x 40 % + 0.0579 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,281,680 円 (15,457 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,424,150 円	
総費用		1,644,424 円	
純収益 -		6,779,726 円	
建物等に帰属する純収益		4,281,680 円	
土地に帰属する純収益 -		2,498,046 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,387,133 円 (8,618 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	59,678,325 円 (	215,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	93,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内2丁目970番67「柳河内2-5-17」				地積(㎡)	331	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	高宮2.1km	(その他)高度地区2種20m(60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 60m、南 90m、北 90m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	高宮駅南西方2.1km 法令 1住居(60,160) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域であるが、近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しているが、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向にも留意を要する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	89,300 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、低金利政策による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建で総額3,500~4,000万円である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	100,000 円/㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	116,000		
	変動率	年間 +4.5%	半年間	%					
(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 112,000 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高いが、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向に注視。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動形状要因		(地域要因)	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、コロナ禍による影響には注視。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動形状要因		(個別的要因)	特にない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南2C - 1413	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南東4m市道 南西5m 二方路		1 低専 (50,80)	
b	福岡南2C - 1304	福岡市南区		建付地	()	長方形	西13m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡南2C - 1303	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	南西4m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南2C - 1109	福岡市南区		建付地	()	長方形	北4m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 107,340	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	109,234	100 [91.1]	119,906	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	120,000
b	() 121,542	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,824	100 [104.9]	118,993	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	119,000
c	() 100,334	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	104,247	100 [88.2]	118,194	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	118,000
d	() 136,893	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	137,714	100 [117.6]	117,104	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	117,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.27	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 119,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,793,922	1,164,180	4,629,742	3,417,600	1,212,142	(0.9757) 1,182,687	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	29,567,175 円 (89,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	180.00	100.0	180.00	1,370	246,600	2.0	493,200	1.0	246,600
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,390	250,200	2.0	500,400	1.0	250,200
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		496,800				993,600 496,800
年額支払賃料						496,800 円 × 12ヶ月 = 5,961,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,961,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 298,080 円				
以上計 + a+ - -						5,663,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						993,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,439 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 %) 496,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 120,963 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 + + +						5,793,922 円 (17,504 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 1401	1,308 (1,254)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,453	対象基準階の 月額実質賃料 1,422 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 1406	1,667 (1,667)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,389	月額支払賃料 (1,390 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	213,600 円	53,400,000 x	0.4 %
維持管理費	298,080 円	5,961,600 x	5.0 %
公租公課	土地 91,800 円	査定額	
	建物 453,900 円	53,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,164,180 円 (	3,517 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,400,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,417,600 円 (10,325 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,793,922 円
総費用			1,164,180 円
純収益 -			4,629,742 円
建物等に帰属する純収益			3,417,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,212,142 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,182,687 円 (3,573 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	29,567,175 円 (		89,300 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 福岡南(県) - 6, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 桑原 哲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 38,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 30 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, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed text about market characteristics and evaluation methods.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 206	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南5.9 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南2C - 1105	福岡市南区		建付地	()	長方形	南9 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	福岡南2C - 1106	福岡市南区		更地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m		
d	福岡南2C - 1108	福岡市南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m		
e	福岡南2C - 1111	福岡市南区		建付地	()	長方形	南9 m市道 東4.5 m 角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 153,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	147,713	$\frac{100}{[102.0]}$	144,817	街路 0.0 交通・接近 0.0	151,000	
b	() 151,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	149,183	$\frac{100}{[103.0]}$	144,838	環境 0.0	151,000	
c	() 148,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	147,436	$\frac{100}{[100.0]}$	147,436	画地 +4.0	153,000	
d	() 137,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	146,783	$\frac{100}{[100.0]}$	146,783	行政 0.0	153,000	
e	() 157,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	148,106	$\frac{100}{[103.0]}$	143,792	その他 0.0 [104.0] 100	150,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 151,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡南(県) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6)路線価	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大池1丁目2番20「大池1-22-8」				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	高宮1.7km	(その他)高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 140m、南 40m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 6.0m市道	交通 高宮駅 南西方1.7km	法令 1中専(60,150)	規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的地積規模の大きい戸建住宅を中心に共同住宅も混在する地域である。生活利便性に優れていることから、恵まれた住環境が維持されるものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	122,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内北部の最寄駅からバス便の戸建住宅、共同住宅等を中心とした既成住宅地の圏域である。需要者の中心は、福岡市中心部への通勤者等である。近年、周辺では住宅地需要、賃貸住宅需要が旺盛で、取引が活発化している。市場の中心価格帯は土地2500~4000万円程度、新築住宅では4000~5500万円程度が中心的価格帯である							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	単身者向けやファミリー向けマンションを中心に周辺には賃貸共同住宅が多いが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であることから、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する比準価格を重視して、投資採算性を反映する収益価格を参考とし、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号		100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡南(県) - 9	[106.3]	100	100	[100.0]	152,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動形状要因	〔一般的要因〕	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、コロナウイルス感染拡大によりマンション分譲・戸建分譲ともに低迷に転じている。			
	継続 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡				〔地域要因〕	生活利便性に恵まれた閑静な住宅地域であり、住宅地需要は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	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
公示価格 円/㎡				変動率 年間 +5.6% 半年間 %				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南2K - 806	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西8m市道		1低専 (50,80)	
b	福岡南2C - 307	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	東6m市道 北西6m 準角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m 風致地区	
c	福岡南2C - 302	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北5.1m市道 東4m 西6m 三方路		1低専 (60,80) 高さ制限10m	
d	福岡南2C - 1101	福岡市南区		更地	()	長方形	南西6.3m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡南2C - 930	福岡市南区		建付地	()	袋地等	北西8.5m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 141,650	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	151,580	100 [100.9]	150,228	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	150,000
b	() 134,343	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [101.0]	135,540	100 [90.0]	150,600	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	151,000
c	() 143,911	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [95.0]	100 [92.1]	168,427	100 [106.9]	157,556	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	158,000
d	() 196,699	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	202,207	100 [130.0]	155,544	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	156,000
e	() 116,481	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	137,036	100 [87.6]	156,434	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	156,000
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 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -7.9	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 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 155,000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)
	4,681,618	889,660	3,791,958	2,470,400	1,321,558	(0.9757) 1,289,444	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	32,236,100 円 (122,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(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	130.00	100.0	130.00	1,470	191,100	1.0	191,100		
							1.0	191,100		
2 ~	居宅	130.00	100.0	130.00	1,500	195,000	1.0	195,000		
							1.0	195,000		
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		386,100		386,100		386,100
年額支払賃料						386,100 円 × 12ヶ月 = 4,633,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている為、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,633,200 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 241,260 円				
以上計 + a+ - -						4,583,940 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						386,100 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,668 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 %) 386,100 円 × 95.0 % × 0.2563 = 94,010 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						4,681,618 円 (17,733 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2C - 901	1,117 (1,071)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [100.0]	1,520	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	福岡南(賃) 2C - 902	2,214 (2,214)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [150.0]	<u>100</u> [100.0]	1,554	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	154,400 円	38,600,000 x	0.4 %
維持管理費	241,260 円	4,825,200 x	5.0 %
公租公課	土地 88,700 円	査定額とする。	
	建物 328,100 円	38,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	889,660 円 (	3,370 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	38,600,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 260.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,470,400 円 (9,358 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,681,618 円
総費用			889,660 円
純収益 -			3,791,958 円
建物等に帰属する純収益			2,470,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,321,558 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,289,444 円 (4,884 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	32,236,100 円 (		122,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)総研. Row 1: 福岡南(県) - 8, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 小林 健一郎 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 25 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 1413	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道 南西5 m 二方路		1 低専 (50,80)		
b	福岡南2C - 1304	福岡市南区		建付地	()	長方形	西13 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡南2C - 1302	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南2C - 19	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡南2C DH - 3	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西3.6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 107,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,234	$\frac{100}{[108.2]}$	100,956	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	101,000	
b	() 121,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,824	$\frac{100}{[120.1]}$	103,933	0.0 0.0 0.0 0.0	104,000	
c	() 98,326	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,436	$\frac{100}{[110.0]}$	101,305	0.0 0.0	101,000	
d	() 91,949	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	102,166	$\frac{100}{[103.0]}$	99,190	0.0	99,200	
e	() 99,292	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,661	$\frac{100}{[99.9]}$	103,765	[100.0] 100	104,000	
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 +0.48	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.37	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 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 102,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,130,560	426,400	1,704,160	1,235,200	468,960	(0.9757) 457,564	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,439,100 円 (73,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	2.0	169,000
2 ~	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,300	84,500	1.0	84,500
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		169,000		338,000 169,000
年額支払賃料				169,000 円 x 12ヶ月 = 2,028,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,028,000 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 109,800 円				
以上計 + a+ - -				2,086,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				338,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,211 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 %) 169,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,149 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,130,560 円 (13,746 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2C - 101	1,250 (1,187)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,263	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	福岡南(賃) 2C - 102	1,179 (1,179)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,340	月額支払賃料 (1,300 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	77,200 円	19,300,000 x	0.4 %
維持管理費	109,800 円	2,196,000 x	5.0 %
公租公課	土地 36,800 円	査定額	
	建物 164,000 円	19,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	426,400 円 (	2,751 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	19,300,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,235,200 円 (7,969 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,130,560 円	
総費用		426,400 円	
純収益 -		1,704,160 円	
建物等に帰属する純収益		1,235,200 円	
土地に帰属する純収益 -		468,960 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		457,564 円 (2,952 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,439,100 円 (	73,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	56,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	186,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘 1 丁目 1 3 0 8 番 1 4 7 「筑紫丘 1 - 1 3 - 4 6」				地積 (m ²)	301	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北 4.9 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 750 m	(その他) 高度地区 2 種 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 35 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、			規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.9 m 市道	交通施設	大橋駅 西方 750 m	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m	
	地域要因の将来予測	比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。地価は上昇基調であったが、新型コロナウイルスの影響で、短期的には横ばいで推移するものと予測する。長期的な予測は難しい状況である。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	188,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	131,000 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区に存する駅接近性等の交通便利性に優る低層住宅地域の圏域。需要者の中心は、市中心部等へ通勤する比較的高所得な居住者のほか、画地規模が大きいため、賃貸住宅や分割しての分譲住宅を対象とした開発業者等の参入も考えられる。コロナ渦中においても、住宅地の需要は一定程度存在する。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで 5 千万円台半ばと把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、容積率を使い切る地域でもないために収益価格は低位に求められたものと考えられる。よって、現実の市場性を反映し、説得力のある比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 175,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で、堅調であった住宅地及び商業地の需要は不透明感があり、一部で弱含みの傾向もみられる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	駅接近性に優り、選好性の高い住宅地である当地域の需要は、コロナ渦中でも比較的安定している。				
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南2C - 611	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m	
b	福岡南2C - 10	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	東3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南2C - 9	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 東4.3 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡南2C - 16	福岡市南区		建付地	()	不整形	西5 m市道 北西4 m 二方路		1 中専 (60,150) 高度地区2種20m 地区計画等	
e	福岡南2K DH - 401	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南6 m 西3.6 m 三方路		2 住居 (70,200) 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	(165,989) 165,989	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	165,989	<u>100</u> [88.2]	188,196	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
b	() 169,261	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	169,261	<u>100</u> [88.5]	191,255		188,000
c	() 160,714	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [87.6]	183,463	<u>100</u> [95.1]	192,916		191,000
d	() 164,185	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	180,604	<u>100</u> [99.9]	180,785		193,000
e	() 195,493	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [104.0]	194,741	<u>100</u> [106.0]	183,718		181,000
									[100.0] 100	184,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	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			
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 -2.0	環境 -3.0		
			画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	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 -4.0	環境 +2.0		
			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 +0.36	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 +4.0	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： 188,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,399,993	968,340	4,431,653	2,813,940	1,617,713	(0.9722) 1,572,741	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	39,318,525 円 (131,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	140.00	100.0	140.00	1,640	229,600	1.0	229,600
							1.0	229,600
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,670	233,800	1.0	233,800
							1.0	233,800
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		463,400		463,400
年額支払賃料					463,400 円 x 12ヶ月 = 5,560,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					5,560,800 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 278,040 円			
以上計 + a+ - -					5,282,760 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					463,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,402 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 %) 463,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 112,831 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,399,993 円 (17,940 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2K - 401	1,747 (1,711)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,747	対象基準階の 月額実質賃料 1,700 円/㎡
b	福岡南(賃) 2K - 402	1,712 (1,641)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,567	月額支払賃料 (1,670 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	154,400 円	38,600,000 x	0.4 %
維持管理費	278,040 円	5,560,800 x	5.0 %
公租公課	土地	130,600 円	査定額
	建物	328,100 円	38,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	968,340 円 (	3,217 円 / m ²)	(経費率 17.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	38,600,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,813,940 円 (9,349 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,399,993 円
総費用			968,340 円
純収益 -			4,431,653 円
建物等に帰属する純収益			2,813,940 円
土地に帰属する純収益 -			1,617,713 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,572,741 円 (5,225 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	39,318,525 円 (		131,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エステート・プランニング. Row 1: 福岡南(県) - 10, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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. Row 1: 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 10 日, [令和 2 年1月], 100,000 円/㎡, 倍. Row 2: 令和 2 年 6 月 29 日, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. 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) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南2C - 709	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南西6.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	福岡南2K DH - 628	福岡市南区		建付地	()	袋地等	北西3.2 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
c	福岡南2C - 105	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種最高20m					
d	福岡南2C - 1202	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1低専 (50,80)					
e	福岡南2K - 1314	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 115,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	123,265	$\frac{100}{[104.0]}$	118,524	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	119,000			
b	() 111,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,419	$\frac{100}{[92.1]}$	137,263		0.0	137,000			
c	() 149,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,064	$\frac{100}{[116.0]}$	131,952		0.0	132,000			
d	() 124,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,210	$\frac{100}{[98.0]}$	130,827		0.0	131,000			
e	() 135,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,555	$\frac{100}{[102.9]}$	135,622		$\frac{[100.0]}{100}$	136,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-2.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 130,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,325,890	425,340	1,900,550	1,304,910	595,640	(0.9722) 579,081	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,477,025 円 (94,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,430	92,950	1.0	92,950
~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,430	92,950	1.0	92,950
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		185,900		185,900
年額支払賃料				185,900 円 x 12ヶ月 = 2,230,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,230,800 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 119,940 円				
以上計 + a+ - -				2,278,860 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				185,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,766 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 %) 185,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 45,264 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,325,890 円 (15,103 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2C - 401	1,347 (1,292)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [101.0]	1,482	対象基準階の 月額実質賃料 1,500 円/㎡
b	福岡南(賃) 2C - 402	1,426 (1,368)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,584	月額支払賃料 (1,430 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	71,600 円	17,900,000 x	0.4 %
維持管理費	119,940 円	2,398,800 x	5.0 %
公租公課	土地 45,900 円	査定額	
	建物 152,100 円	17,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	425,340 円 (	2,762 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	17,900,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,304,910 円 (8,473 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,325,890 円	
総費用		425,340 円	
純収益 -		1,900,550 円	
建物等に帰属する純収益		1,304,910 円	
土地に帰属する純収益 -		595,640 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		579,081 円 (3,760 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,477,025 円 (	94,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原4丁目124番20「松原4-20-19」				地積(㎡)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	高宮5.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 80m、南 50m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	高宮駅南西方5.2km	法令 1低専(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	交通接近条件がやや劣るが南区郊外の閑静な住宅地域として概ね熟成した状況にある。需要は安定しており、当面、地価は緩やかな上昇基調を維持すると予測するが、コロナ禍により先行きにはやや不透明感がある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡外環状道路以南に位置する南区南西部郊外の住宅地域一円である。主たる需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーである。圏内は福岡外環状道路以北との相対的な比較においてはやや需要の弱い地域であったが都心部の強い需要が波及し、圏内の需要も安定して推移している。市場の中心価格帯は、土地約220㎡で約1,500万円、新築戸建で約3,000~3,500万円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の価格形成過程においては収益性よりも居住の快適性等が重視されることから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は適格要件を具備した事例に適切な補修正を施すことにより市場性を客観的に反映する説得力のある価格となった。よって本件評価においては、比準価格を採用し、指定基準地価格との均衡に留意のうえ、同一需給圏内の推移動向、及び単価と総額との関連についても総合的に勘案して、上記のとおり、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 +2.0 域 交通 +4.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡南(県) - 13	[102.5]	100	100	[100.0]	66,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 78,500 円/㎡	100	[100.0]	[122.0]	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 64,500 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	区内は商業地・住宅地ともに順調に地価上昇を続けていたがコロナ禍による影響を受け、地価上昇の勢いはやや衰えている。		
	- 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)	中規模画地の区画割による分譲や建替え等が見られる程度で地域内に変動要因はないが良好な住環境により需要は安定している。		
	変動率	年間 +3.1%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 904	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東9m市道		1低専(50,80)		
b	福岡南2C - 412	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西8m市道 北西16m 角地		1低専(60,80)		
c	福岡南2K - 1412	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	北6m市道 南2m 二方路		1低専(50,80)		
d	福岡南2C - 905	福岡市南区		建付地	()	長方形	東6m市道		1住居(60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡南2K DH - 406	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西6m市道 南西6m 角地		1低専(60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,732	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	76,032	100 [113.5]	66,989	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	67,000	
b	() 80,409	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	75,589	100 [113.4]	66,657	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	66,700	
c	() 73,072	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	74,314	100 [107.2]	69,323	その他 0.0	69,300	
d	() 72,915	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	72,844	100 [114.6]	63,564	その他 0.0	63,600	
e	() 72,766	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	72,413	100 [110.2]	65,711	[100.0] 100	65,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	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： 66,500円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 旭鑑定補償. Row 1: 福岡南(県) - 12, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 429,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 340,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南2C - 1401	福岡市南区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m					
b	福岡南2K - 916	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西20 m市道 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m					
c	福岡南2K - 1114	福岡市南区		更地	()	台形	南西26 m市道 南4 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	福岡南2C - 1102	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東10 m市道 南東5.7 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 377,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	403,418	$\frac{100}{[115.0]}$	350,798	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	358,000				
b	() 241,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	243,170	$\frac{100}{[78.0]}$	311,756		318,000				
c	() 207,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	214,603	$\frac{100}{[61.6]}$	348,381		355,000				
d	() 202,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	201,373	$\frac{100}{[61.3]}$	328,504		335,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-25.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-37.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	-34.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 343,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。							
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,219,196,003	794,361,709	15	630,000	2,445.50	290,000	2,614.70	
開発法による価格	424,834,294 円 (337,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共漬地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
1,262㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,262.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(0.0 %)	(100.0 %)		
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
514.58 ㎡	2,614.70㎡	2,522.81㎡	91.89㎡	2,445.50㎡	R C F (30戸) 80㎡ 3 L D K		
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率		
(40.8 %)	(207.2 %)	(199.9 %)	(7.3 %)	(93.53 %)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	630,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	630,000 円 / ㎡ x	2,445.50 ㎡ =	1,540,665,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,540,665,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			290,000 円 / ㎡ x	(1 + 3 %) =	298,700 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			298,700 円 / ㎡ x	2,614.70 ㎡ =	781,010,890 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		1,540,665,000 円 x	12 % =	184,879,800 円			
支出合計 + +						965,890,690 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)	14ヶ月	販売管理費 (2 期目)	20ヶ月		
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	20ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	123,253,200 円 (8 %)	x 0.8495	(14 ヶ月)	=	104,703,593 円	
	販売総額 (2 期)	1,109,278,800 円 (72 %)	x 0.7922	(20 ヶ月)	=	878,770,665 円	
	販売総額 (3 期)	308,133,000 円 (20 %)	x 0.7650	(23 ヶ月)	=	235,721,745 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,219,196,003 円	
支出	建築工事費 (1 期)	78,101,089 円 (10 %)	x 0.9325	(6 ヶ月)	=	72,829,265 円	
	建築工事費 (2 期)	78,101,089 円 (10 %)	x 0.8595	(13 ヶ月)	=	67,127,886 円	
	建築工事費 (3 期)	624,808,712 円 (80 %)	x 0.7922	(20 ヶ月)	=	494,973,462 円	
	開発負担金	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	92,439,900 円 (50 %)	x 0.9325	(6 ヶ月)	=	86,200,207 円	
	販売管理費 (2 期)	92,439,900 円 (50 %)	x 0.7922	(20 ヶ月)	=	73,230,889 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-	=	794,361,709 円	
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		1,219,196,003 円 -	794,361,709 円 =		424,834,294 円 337,000 円 / ㎡		

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡南(県) - 13, 福岡県, 福岡第 5, 氏名, 不動産鑑定士 片江 宏典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various data points like 福岡市南区野多目 4 丁目 7 9 6 番 7 and 80,500 円/㎡.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 614	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南2C - 704	福岡市南区		更地	()	長方形	西6.7 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
c	福岡南2C - 706	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m私道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡南2C - 301	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道 西4 m 準角地		1 低専 (60,80) 外壁後退距離1 m 外壁後退距離1 m		
e	福岡南2C - 119	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 79,676	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,879	$\frac{100}{[97.0]}$	81,319	街路 0.0 交通・接近 0.0	81,300	
b	() 87,740	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	88,084	$\frac{100}{[108.8]}$	80,960	環境 0.0	81,000	
c	() 73,143	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,582	$\frac{100}{[93.6]}$	78,613	画地 0.0	78,600	
d	() 68,051	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	69,701	$\frac{100}{[89.3]}$	78,053	行政 0.0	78,100	
e	() 73,597	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,186	$\frac{100}{[89.1]}$	83,262	その他 0.0 [100.0] 100	83,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -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： 80,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	67,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 6 外「弥永 2 - 2 9 - 5」				地積 (m ²)	140	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)	
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 1.3 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	博多南駅 北西方 1.3 km 法令 1 中専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ開発分譲等、宅地供給は継続している。今後も地域の熟成度は高まっていくものと考えられる一方、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向にも留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR 博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発余地が枯渇しつつあることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建てで 3,000 万円前後が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	那珂川(県) - 2	[105.2] / 100	100 [100.0]	100 [122.0]	[101.0] / 100	83,600	0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,500 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高いが、新型コロナウイルスの影響等、今後の動向に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、コロナ禍による影響には注視。		
変動率 年間 +4.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南2C - 1414	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北西7.8 m市道 東11 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南2K - 18	福岡市南区		建付地	()	長方形	西9.5 m市道 南5 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種15m				
c	福岡南2C - 1408	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道 南東7.5 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種15m				
d	福岡南2C - 404	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(81,591) 81,591	<u>100</u> [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.7]	90,833	<u>100</u> [109.2]	83,180	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	84,000			
b	(83,511) 83,511	<u>100</u> [100.0]	[103.3] 100	<u>100</u> [100.0]	[97.9]	88,117	<u>100</u> [105.0]	83,921	画地 +1.0 行政 0.0	84,800			
c	(106,067) 106,067	<u>100</u> [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [100.0]	[103.0]	106,273	<u>100</u> [127.3]	83,482	その他 0.0	84,300			
d	(86,460) 86,460	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [100.0]	[100.0]	88,016	<u>100</u> [104.5]	84,226	その他 0.0	85,100			
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	[]		<u>100</u> []		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +1.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,800 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)エステート・プランニング. Row 1: 福岡南(県) - 15, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,800 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for land details, market characteristics, and price adjustments. Includes text like '福岡市南区松原7丁目649番4' and '低層住宅地'.

(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	福岡南2C - 407	福岡市南区		建付地	()	長方形	南5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南2C - 916	福岡市南区		建付地	()	長方形	西4.3 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m その他		
c	福岡南2C - 914	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡南2K - 417	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 北東6 m 準角地		1低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 79,767	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	81,720	$\frac{100}{[105.1]}$	77,755	街路 交通・ 0.0	77,800	
b	() 77,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,076	$\frac{100}{[95.0]}$	82,185	接近 環境 0.0		
c	() 74,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,211	$\frac{100}{[92.7]}$	81,134	画地 行政 0.0		
d	() 86,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,568	$\frac{100}{[109.3]}$	78,287	その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	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 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,800 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)	
	2,674,568	531,400	2,143,168	1,807,920	335,248	(0.9722) 325,928	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	8,148,200 円 (41,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	2.0	225,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		225,000		450,000
年額支払賃料				225,000円 x 12ヶ月 = 2,700,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,700,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 135,000円				
以上計 + a+ - -				2,565,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 450,000円 x 95.0% x 0.2563 = 109,568円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,674,568円 (13,508円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2K - 403	1,291 (1,238)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [102.0]	1,205	対象基準階の 月額実質賃料 1,270円/㎡
b	福岡南(賃) 2K - 404	1,223 (1,172)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [100.0]	1,332	月額支払賃料 (1,250円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	99,200 円	24,800,000 x	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 x	5.0 %
公租公課	土地 36,800 円	査定額	
	建物 210,800 円	24,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,800 円	24,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,800 円	24,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	531,400 円 (	2,684 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,800,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,807,920 円 (9,131 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,674,568 円
総費用			531,400 円
純収益 -			2,143,168 円
建物等に帰属する純収益			1,807,920 円
土地に帰属する純収益 -			335,248 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			325,928 円 (1,646 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,148,200 円 (		41,200 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
福岡南(県) - 16	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	91,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 2 丁目 2 7 1 番 「若久 2 - 2 2 - 1 4」				地積 (m ²)	155	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	小規模住宅が多い大型団地周辺の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1.7 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	緩やかな南西向き傾斜の丘陵地。	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄高宮駅 南方 1.7 km	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	116,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、おおむね南区北部及び中央区南部の戸建住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。好調な不動産市況に伴い住宅需要は高く、特に小規模の宅地開発が活発で土地取引件数も増加している。新築の戸建物件は 3 5 0 0 万 ~ 4 0 0 0 万 円強が取引の中心であり、若久団地内分譲地では新築で 5 0 0 0 万前後の取引もある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺の事例で、比準価格の信頼性は極めて高い。一方、近隣地域はアパート等収益物件は少なく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を中心に近隣地域周辺の市場動向を考慮し、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡南(県) - 19	[103.0]	100	100	[100.0]				0.0	0.0	0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 109,000 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高いが、新型コロナの影響等、今後の動向に注視。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				個別的要因	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、コロナ禍による影響には注視。				
変動率		年間 +6.4 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 2 C - 1426	福岡市南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡南 2 C - 7	福岡市南区		建付地	()	台形	北東4.1 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 2 C - 18	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	東4 m市道 南西3.8 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡南 2 K - 17	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北西4.7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 103,064	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	114,516	100 [98.0]	116,853	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	117,000	
b	() 99,754	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,143	100 [88.2]	118,076	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	118,000	
c	() 96,844	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	94,375	100 [83.3]	113,295	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	113,000	
d	() 93,019	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	97,298	100 [85.0]	114,468	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	114,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -2.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	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 -15.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 116,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡南(県) - 17	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	98,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区皿山 3 丁目 4 区 5 7 番 「皿山 3 - 4 - 2 4」			地積 (㎡)	264	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)				
	1 : 1.5	住宅 W 2	区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 3.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 130 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、		規模	280 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	高宮駅 南西方 3.3 km 法令 1 低専 (50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	地域の利用に大きな変化はなく当面現状程度で推移すると予測する。感染症の影響で地価の上昇基調にも歯止めがかかったが、今後の市場はやや不透明である。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	122,000 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	同一需給圏は高宮駅からバス便を主体とする住宅地であり、南区を中心に城南区の一部にも及び、当該地域は、長住エリアから続く区画整然とした住宅地域で、閑静な住環境が形成されている。需要者は、福岡都心部に通勤する勤労者世帯が中心となる。区画割りされた分譲地取引が価格を牽引するが、直近では感染症の影響から市場が停滞気味であり、不透明な状況である。取引価格帯は、土地総額で 3,000 万円以内が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である標準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	100,000 円 / ㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	121,000			0.0 地 街路 -1.0	
			100	[100.0]	[84.8]	100				0.0 域 交通 +2.0	
										0.0 要 環境 -16.0	
										0.0 因 行政 0.0	
										0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 117,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +4.3 %	半年間	%	〔一般的要因〕		住宅市場は、人口増加と低金利による旺盛な需要に支えられ、年初までは活況だったが、感染症の影響から直近はやや停滞気味である。				
					〔地域要因〕		地域要因に大きな変化はないが、建替えを契機とする区画割り分譲による建売住宅が、価格上昇を牽引している。				
					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南2C - 205	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東4 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
b	福岡南2C - 1303	福岡市南区		更地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)				
c	福岡南2C - 1110	福岡市南区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m				
d	福岡南2C - 207	福岡市南区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 121,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	123,667	$\frac{100}{[96.0]}$	128,820	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 100,334	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,247	$\frac{100}{[89.0]}$	117,131		117,000			
c	() 137,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	132,042	$\frac{100}{[110.0]}$	120,038		120,000			
d	() 137,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	133,362	$\frac{100}{[110.0]}$	121,238		121,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	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 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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		自用の戸建て住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、公法上も1低専に指定される等、収益物件の建築には馴染まず、賃貸市場も成熟していないことから、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	175,000,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区塩原3丁目171番1外「塩原3-13-13」				地積(㎡)	687	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1	共同住宅RC5	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	大橋550m	(その他)高度地区2種20m			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 180m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 26m、			規模	700㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線大橋駅 北方550m	法令規制	1住居(60,200)高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層共同住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、堅調な共同住宅用地需要から上昇傾向が続いているが、新型コロナウイルスの影響により不透明感が増している。								
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	228,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事業者等が主体である。継続している低金利等の金融環境を背景に収益物件や共同住宅用地の需要は一部価格に頭打ち感がみられながらも堅調さを維持しているが、新型コロナウイルスによる社会経済活動への影響を受けて、不透明感が増している。取引される価格帯は規模によりまちまちであるが、総額で3億円前後までが需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格をより重視し、収益価格を関連づけて、更に、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域交通 +2.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	341,000 円/㎡	[99.7] 100	100	100	[100.0] 100	255,000			
(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	標準街路 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 240,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	一 般 的 要 因	継続する低金利等の金融環境等を背景にした堅調な共同住宅用地需要は、新型コロナウイルスや価格高騰等の影響からやや変調が見られる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地 域 要 因	市域南部における拠点性の高まり等により住宅需要は堅調であるが、上記要因を受けて地価の上昇幅は縮小した。			
変動率		年間 +6.3 %	半年間 %		個 別 的 要 因		個別的要因の変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南2C - 808	福岡市南区		更地	()	不整形	北西4 m市道		準工 (60,200)					
b	福岡南2C - 617	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	北西8 m市道 北東6 m 角地		1住居 (70,200)					
c	福岡南2C - 1401	福岡市南区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m					
d	福岡南2C - 604	福岡市南区		建付地	()	台形	東6 m市道 北西6 m 準角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 206,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	225,958	$\frac{100}{[82.9]}$	272,567	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	273,000				
b	() 380,278 380,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	358,339	$\frac{100}{[136.4]}$	262,712		263,000				
c	() 377,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	403,418	$\frac{100}{[128.1]}$	314,924		315,000				
d	() 219,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	218,644	$\frac{100}{[89.3]}$	244,842		245,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
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 +0.36	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-10.0
b	正常	% / 月 -0.50	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+25.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -7.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+35.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -7.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 260,000 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)	
	29,074,394	7,379,893	21,694,501	15,129,400	6,565,101	(0.9556) 6,273,611	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	156,840,275 円 (228,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	260.00	R C 6 F		1,340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	687 ㎡	26.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 L D K (約 4 5 ㎡ x 1 0 戸、約 5 2 ㎡ x 1 5 戸)			有効率 の理由	92.2 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~		40.00						
2 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,710	422,370	1.0	422,370
3 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,750	432,250	1.0	432,250
4 ~ 5	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,780	439,660	1.0	439,660
6 ~	共同住宅	260.00	95.0	247.00	1,800	444,600	1.0	444,600
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,178,540		2,178,540
年額支払賃料					2,178,540 円 x 12ヶ月 = 26,142,480 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1235.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,482,000 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					地域における標準的な水準を考慮して計上した。			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 2,400,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					27,624,480 円 x 5.0 % + 2,400,000 円 x 5.0 % = 1,501,224 円			
以上計 + a+ - -					28,523,256 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,178,540 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,696 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 %) 2,178,540 円 x 95.0 % x 0.2563 = 530,442 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					29,074,394 円 (42,321 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 803	2,083 (1,997)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	1,966	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 805	1,701 (1,665)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,754	月額支払賃料 (1,750 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	1,012,000 円	253,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,302,693 円	30,024,480 x	11.0 %
公租公課	土地 408,700 円	査定額	
	建物 2,150,500 円	253,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	253,000 円	253,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	253,000 円	253,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,379,893 円 (	10,742 円 / m ²)	(経費率 25.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	253,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,340.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,129,400 円 (22,022 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			29,074,394 円
総費用			7,379,893 円
純収益 -			21,694,501 円
建物等に帰属する純収益			15,129,400 円
土地に帰属する純収益 -			6,565,101 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,273,611 円 (9,132 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	156,840,275 円 (		228,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久6丁目836番「若久6-53-3」			地積(㎡)	171	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)					
	1:1.2	住宅W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	高宮2.8km						
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 14m、規模			170㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	高宮駅 南方2.8km 法令 1低専(50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染症拡大に対する国等からの助成金等の政策効果が切れたときの景気動向に注視する必要がある。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	103,000 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、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者。近年、堅調な住宅需要等から地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模であれば、1,700万円前後、新築の建売住宅であれば3,500万円～4,000万円程度が市場の中心となる価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若久地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、第1種低層住居専用地域に存する戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 100,000 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 福岡南 - 19		公示価格 103,000 円/㎡	変動率 年間 +3.0% 半年間 0.0%				
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 南区は堅調な住宅需要が続いていたが、コロナ禍により住宅市場にも影響が波及、今後の経済・所得環境等の変化に注視を要する。</p> <p>(地域) 西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。地価上昇拡大から、新型コロナ以降、やや弱含みへと推移。コロナ禍継続の場合、住宅需給動向に注視。</p> <p>(個別的) 個別的要因に変動はない。</p>					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南2C - 19	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.1 m市道		1低専 (50,80)					
b	福岡南2C - 1205	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.4 m市道		1低専 (50,80)					
c	福岡南2C DH - 1	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4.1 m 角地		1低専 (60,80)					
d	福岡南2C DH - 3	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西3.6 m市道		1低専 (50,80)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 91,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	102,166	$\frac{100}{[99.0]}$	103,198	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000				
b	() 86,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	98,635	$\frac{100}{[99.0]}$	99,631	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	99,600				
c	() 106,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,190	$\frac{100}{[99.0]}$	104,232	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	104,000				
d	() 99,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,661	$\frac{100}{[97.0]}$	106,867	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	107,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
										[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
										[]				
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 103,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福銀不動産調査株式会社
福岡南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	93,200,000 円	1㎡当たりの価格	405,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋4丁目339番4外「大橋4-4-3」				地積(㎡)	230	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域	東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋720 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 10 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大橋駅 南東方720 m	法令規制	商業(90,400)準防	
地域要因の将来予測	駐車場等附置義務があり、歩行者通行量も少なく、1階に店舗のない築浅共同住宅も見られる。低層店舗やコイン駐車場は、将来的な高層化を予測する。コロナ禍により、地価は弱含みに移行した可能性がある。							
(3)最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地				(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	419,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	362,000 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、店舗付きマンションの立地可能な商業地域。好調な不動産市況により大きな転売益を得た投資家の買い替え需要や本業が好調な法人による需要が強い。取引中心価格帯は、300㎡の土地で1億円前後。投資マンションの素地仕入価格は1種(容積率100%)当たり400千円/坪以上。なお、新築収益ビルは表面利回り5.0~5.5%で、利回りも下限値にきている。投資家の希望する目線は、表面利回り6.0%以上。							
(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、取引時点が新しい複数事例を重視して試算しており、資料の信頼性高い。収益価格は、最有力の店舗付きワンルームマンションを想定した。建築費、契約条件、空室率、利回りの見通しは投資家ごとに様々な判断があるものの、取引の指標となりうる。以上より、両試算価格を比較考量のうえ、さらに指定基準地との秤量的検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡南(県) 5 - 5	[104.3]	100	100	[100.0]	405,000	0.0 地 街路 0.0 域 交通 +8.0 要 環境 +67.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 380,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍により地価上昇にブレーキがかかったものと予想する。				
	- 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〕 大橋駅は平成29年8月より特急停車駅となった。西鉄による駅リニューアルは平成31年3月に完了。				
変動率		年間 +6.6 %	半年間 %	〔個別的要因〕 特になし				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C DH - 601	福岡市南区		貸家 建付 地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)		
b	福岡南2C DH - 602	福岡市南区		貸家 建付 地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)		
c	福岡南2C - 3	福岡市南区		貸家 建付 地	()	不整形	北16 m県道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
d	福岡南2C - 806	福岡市南区		貸家 建付 地	()	長方形	南東22 m市道		近商 (90,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(449,727) 449,727	<u>100</u> [100.0]	[98.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	444,330	<u>100</u> [105.3]	421,966	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	(446,404) 446,404	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	446,404	<u>100</u> [105.3]	423,935		422,000	
c	(380,722) 380,722	<u>100</u> [100.0]	[106.1] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	475,231	<u>100</u> [102.9]	461,838		424,000	
d	(374,718) 374,718	<u>100</u> [100.0]	[101.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	381,088	<u>100</u> [94.5]	403,268		462,000	
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []			403,000	
									[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 419,000 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)	
	19,992,493	5,423,121	14,569,372	10,908,000	3,661,372	(0.9332) 3,416,792	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	83,336,390 円 (362,000 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	90.00	R C 10 F		910.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m x 16.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 10 階：単身向け (27 平米 x 27 戸)			有効率の理由	82.7 %	想定建物の有効率として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	30.0	24.00	3,000	72,000	6.0	432,000
2 ~ 10	共同住宅	90.00	90.0	81.00	2,100	170,100	1.0	170,100
~		20.00						
~								
~								
計		910.00	82.7	753.00		1,602,900		432,000 1,530,900
年額支払賃料					1,602,900 円 x 12ヶ月 = 19,234,800 円			
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 753.00 ㎡ x 12ヶ月 = 813,240 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 600,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,048,040 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 1,032,402 円			
以上計 + a+ - -					19,615,638 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					432,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,104 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 %) 1,530,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 372,751 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					19,992,493 円 (86,924 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 601	2,048 (2,006)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,048	対象基準階の 月額実質賃料 2,145 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 602	2,196 (2,193)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,196	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	福岡南(賃) 2 C - 603	2,197 (2,197)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,197	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	900,000 円	180,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,415,821 円	20,648,040 x	11.7 %
公租公課	土地 217,300 円	査定額	
	建物 1,530,000 円	180,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	180,000 円	180,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	180,000 円	180,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,423,121 円 (	23,579 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	180,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 910.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,908,000 円 (47,426 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,992,493 円
総費用			5,423,121 円
純収益 -			14,569,372 円
建物等に帰属する純収益			10,908,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,661,372 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,416,792 円 (14,856 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	83,336,390 円 (		362,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	57,600,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住2丁目22区289番2「長住2-22-12」			地積 (㎡)	264	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) 高度地区2種20m (90,300)		
	1:2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	高宮3.2km			
(2) 近隣地域	範囲	東 15m、西 15m、南 150m、北 170m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 22m、		規模	260㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	20m市道	交通施設	高宮駅 南西方3.2km 法令 近商(80,300)準防 規制 高度地区2種20m		
	地域要因の将来予測	大規模な住宅団地を背後に持つ旧来からの近隣商業地域で、高齢化等により購買力は低下している。小規模店舗が多いことから、感染症による影響が空店舗の増加を招く恐れもあり、今後の動向に注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	165,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市内の近隣商業地域であって、南区の全域及び城南区の一部に及ぶ。需要者は日用品、生鮮品等の小売店舗を経営する法人や個人事業者のほか、賃貸目的の不動産業者等も想定される。商圏人口は高齢化が進んでおり、積極的な出店の動きは見られないが、長期の空室も少ない。背後の住宅地価格は着実に上昇を続けており、商業地にも影響を及ぼしている。取引の中心となる価格帯は画地規模により異なるため見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引も多い商業地域であり、収益価格がやや低位に求められた。本件評価においては、地域の特性も勘案の上、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに周辺基準地の推移や不動産の需給動向に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 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 212,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	南区の商業地では、年初まで地価は上昇基調にあった。感染症の影響で宿泊業、飲食業への影響が大きく、新規投資は慎重である。		
	変動率	年間 +2.8%	半年間	%		(地域要因)	商圏内人口は高齢化が進んでおり、商況に好材料は見られないが、直近も空店舗は少なく、安定的に推移している。		
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南2C - 931	福岡市南区		更地	()	長方形	北10 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
b	福岡南2C - 1425	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東22 m国道 西12 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	福岡南2C - 1102	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東10 m市道 南東5.7 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m				
d	福岡南2C - 913	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	東7.7 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 103,333	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	145,257	$\frac{100}{[70.5]}$	206,038	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	206,000			
b	() 167,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	162,957	$\frac{100}{[75.0]}$	217,276	画地 0.0 行政 0.0	217,000			
c	() 202,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	201,373	$\frac{100}{[91.1]}$	221,046	その他 0.0	221,000			
d	() 169,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	170,795	$\frac{100}{[76.7]}$	222,679	その他 0.0	223,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 220,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,361,876	1,106,380	4,255,496	2,335,800	1,919,696	(0.9746) 1,870,936	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	43,510,140 円 (165,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,340	468,000	6.0	2,808,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		468,000		2,808,000
年額支払賃料					468,000 円 x 12ヶ月 = 5,616,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸し店舗であり共益費不要			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					5,616,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 280,800 円			
以上計 + a+ - -					5,335,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,808,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 26,676 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,361,876 円 (20,310 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 K - 201	2,293 (2,282)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,414	対象基準階の月額実質賃料 2,350 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 202	1,678 (1,675)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,283	月額支払賃料 (2,340 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	170,000 円	34,000,000 x	0.5 %
維持管理費	168,480 円	5,616,000 x	3.0 %
公租公課	土地	410,900 円	査定額
	建物	289,000 円	34,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,000 円	34,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,000 円	34,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,106,380 円 (	4,191 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,335,800 円 (8,848 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,361,876 円	
総費用		1,106,380 円	
純収益 -		4,255,496 円	
建物等に帰属する純収益		2,335,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,919,696 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,870,936 円 (7,087 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	43,510,140 円 (	165,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子 印

鑑定評価額	317,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区西長住3丁目567番7「西長住3-22-7」				地積(㎡)	2,248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.2	店舗兼作業所 S 2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km	(その他) 高度地区2種20m (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 30m、南 80m、北 160m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 50m、			規模	2,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1.1m 県道	交通 高宮駅南西方4km	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗が建ち並びほかマンションも見られる路線商業地域として、当面、現況用途を維持する。需要は概ね堅調に推移し地価も緩やかに上昇したが、コロナ禍により先行きにはやや不透明感がある。						
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は南区及び隣接する城南区中央部～南部付近に位置する混在地を含む商業地域一円である。主たる需要者は県内外の店舗・営業所等を経営する法人等である。良好な融資環境を背景に企業の投資需要は相変わらず堅調であるほか、面大地の希少性が高まっている。但し、コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されるところである。中心となる価格帯は規模及び用途等により見出しづらい状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引より生じた事例に適正な補修正を施して求められており、現下の地域市況を表す客観的な価格となった。一方、収益価格は主たる需要者の重要な指標であるが元本と賃料の関係が不完全であり、建築費が高水準で推移していること等から若干低位に試算された。以上より、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量のうえ、前年度当該基準地価格との均衡等も総合的に勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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 行政 画地 環境 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 136,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南2C - 204	福岡市南区		建付地	()	不整形	西8.4 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南2K - 120	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 東6 m 角地		2中専 (70,150) 高度地区2種20m				
c	福岡南2C - 1425	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東22 m国道 西12 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	城南2C - 509	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	東18 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 106,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	130,311	$\frac{100}{[95.0]}$	137,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	139,000			
b	() 141,874	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	143,265	$\frac{100}{[98.0]}$	146,189	画地 +1.0 行政 0.0	148,000			
c	() 167,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	162,957	$\frac{100}{[115.5]}$	141,088	その他 0.0	142,000			
d	() 167,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,264	$\frac{100}{[113.3]}$	148,512	その他 0.0	150,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0	画地 -17.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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、原価法は適用できない。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	28,184,220	5,892,100	22,292,120	12,159,900	10,132,220	(0.9746) 9,874,862	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	229,647,953 円 (102,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	1,200.00	100.0	1,200.00	2,050	2,460,000	6.0	14,760,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,460,000		14,760,000
年額支払賃料				2,460,000 円 x 12ヶ月 = 29,520,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				29,520,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,476,000 円				
以上計 + a+ - -				28,044,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,760,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 140,220 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				28,184,220 円 (12,537 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 1301	2,374 (2,368)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.3]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,097	対象基準階の 月額実質賃料 2,060 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 201	1,590 (1,586)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.1]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,819	月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	885,000 円	177,000,000 x	0.5 %
維持管理費	885,600 円	29,520,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,263,000 円	査定額	
	建物 1,504,500 円	177,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,892,100 円 (	2,621 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	177,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,159,900 円 (5,409 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,184,220 円	
総費用		5,892,100 円	
純収益 -		22,292,120 円	
建物等に帰属する純収益		12,159,900 円	
土地に帰属する純収益 -		10,132,220 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,874,862 円 (4,393 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	229,647,953 円 (	102,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	396,000,000 円	1㎡当たりの価格	583,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 2日	(6)路線価	[令和 2年1月]	470,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋1丁目45番「大橋1-4-10」				地積(㎡)	679	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	台形 1:1.5	共同住宅兼診療所 SRC 11	中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域	東22 m 国道	水道、ガス、下水	大橋220 m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 40m、南 60m、北 40m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 31m、			規模	680㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大橋駅東方220 m	法令規制	商業(80,400)準防 駐車場整備地区		
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	-1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	585,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	481,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区を中心に、隣接する中央区に存する駅への接近性に優れた商業地域等である。需要者の中心は不動産業者及び投資法人等である。特急電車の停車駅である大橋駅は南区の中では繁華性が高く、事務所ビルのほか分譲マンション用地としての需要も期待できるが、昨年までと比較すると地価上昇幅拡大と認められる取引は確認できない。土地の形状、規模等により取引価格にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	南区内のうち比較的繁華性の高い商業地域内の取引事例を採用して求めた比準価格は、市場性を反映し規範性が高い。一方、収益価格については、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためやや低く試算された。従って、市場実態を反映したより規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境要因行政その他
	福岡南(県) 5 - 5	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[99.0] 100	591,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +20.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 550,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響で景気は悪化しており、近年は好調を維持してきた南区の不動産市況の先行きは不透明なものとなっている。			内訳	
	- 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/㎡				一般的な要因	大橋駅周辺の商業地域であり、地域要因の変動は特にないが、新型コロナウイルスの影響で収益性が低下した商業ビルが見受けられる。			
変動率 年間 +6.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南2C - 3	福岡市南区		貸家建付地	()	不整形	北16 m県道		商業 (90,400) 駐車場整備地区				
b	福岡南2C - 1402	福岡市南区		更地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400)				
c	福岡南2C DH - 602	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)				
d	福岡南2C DH - 601	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(380,722) 380,722	<u>100</u> [100.0]	<u>[106.1]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	475,231	<u>100</u> [80.8]	588,157	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0			
b	() 635,355	<u>100</u> [100.0]	<u>[104.7]</u> 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	665,217	<u>100</u> [105.6]	629,940		582,000 624,000			
c	(446,404) 446,404	<u>100</u> [100.0]	<u>[100.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	446,404	<u>100</u> [79.1]	564,354		559,000			
d	(449,727) 449,727	<u>100</u> [100.0]	<u>[98.8]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	444,330	<u>100</u> [79.1]	561,732		556,000			
e	()	<u>100</u> []	<u>[]</u> 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[99.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.55	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 -15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.59	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	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
d	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 585,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)
	60,998,857	15,371,648	45,627,209	30,943,000	14,684,209	(0.9121) 13,393,467	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	326,669,927 円 (481,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	SRC 12 F		2,630.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ~ 12 階：住戸各 4 戸 (2DK4S ㎡程度) 全 4 4 戸			有効率 の理由	87.6 %	当該用途の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	3,500	787,500	10.0	7,875,000
2 ~ 12	住宅	210.00	90.0	189.00	1,950	368,550	2.0 1.0	737,100 368,550
~		20.00						
~								
~								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		4,841,550		15,983,100 4,054,050
年額支払賃料				4,841,550 円 x 12ヶ月 = 58,098,600 円				
a共益費(管理費)				80 円/㎡ x 2304.00 ㎡ x 12ヶ月 = 2,211,840 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 2,700,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				60,310,440 円 x 5.0 % + 2,700,000 円 x 5.0 % = 3,150,522 円				
以上計 + a+ - -				59,859,918 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,983,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 151,839 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,054,050 円 x 95.0 % x 0.2563 = 987,100 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				60,998,857 円 (89,836 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2C - 601	2,048 (2,006)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,932	対象基準階の 月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	福岡南(賃) 2C - 602	2,196 (2,193)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,179	月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,425,000 円	485,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,931,148 円	63,010,440 x	11.0 %
公租公課	土地 923,000 円	査定額	
	建物 4,122,500 円	485,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	485,000 円	485,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	485,000 円	485,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	15,371,648 円 (	22,639 円 / m ²)	(経費率 25.2 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	485,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 2,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	30,943,000 円 (45,571 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			60,998,857 円
総費用			15,371,648 円
純収益 -			45,627,209 円
建物等に帰属する純収益			30,943,000 円
土地に帰属する純収益 -			14,684,209 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,393,467 円 (19,725 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	326,669,927 円 (		481,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	169,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	730,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	580,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高宮 5 丁目 5 4 番「高宮 5 - 3 - 9」				地積 (m ²)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	1 : 2.5	店舗兼共同住宅 SRC 7	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東 22 m 県道	水道、ガス、下水	高宮 150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、			規模	230 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2 m 県道	交通施設	高宮駅 南方 150 m	法令規制	商業 ( 90,400 ) 準防
	地域要因の将来予測	駅前商業地域であり、現状のまま推移するものと思料する。高い上昇率で地価が推移してきたが、コロナ禍の影響が長期化すると地価の上昇に歯止めがかかる可能性があり、今後の地価動向を注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	750,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	515,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区及び中央区の繁華性の高い商業地域一円であり、需要者の中心は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。低金利政策やカネ余りの状況から高い上昇率で地価が上昇していたが、コロナ禍の影響で市場が一時様子見の状態となり、地価の上昇率は縮小している。市場の中心となる価格帯は、1 種単価で 5.5 万円 / 坪 ~ 6.5 万円 / 坪であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性の高い商業地の取引事例を採用し、採用した取引事例の規範性に基づくウエイト付けを行って求められた比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は適切な最有効使用の建物の建築を想定し得たものの、多くの想定要素を含み、元本と果実の関係が不完全であることから規範性はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 700,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動要因	南区の商業地は高い上昇率が継続していたが、コロナ禍の影響で一時市場が様子見の状態となったため、地価の上昇率は圧縮している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 5 - 3 公示価格 728,000 円 / m ²								変動率	年間 +4.3 % 半年間 +0.3 %	高宮駅前の投資適格物件であり、需要は底堅いものの、コロナ禍の影響により地価の上昇率は圧縮している。
			変動率	年間 +4.3 % 半年間 +0.3 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 1402	福岡市南区		更地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡中央2K - 108	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東17.8 m市道 南4.1 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡中央2K - 1113	福岡市中央区		貸家建付地	()	台形	南東5.4 m市道		1住居 (70,216)		
d	福岡中央2C - 601	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西7.7 m市道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 635,355	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	665,217	100 [88.2]	754,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	754,000	
b	() 564,821	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	604,137	100 [81.1]	744,928	画地 0.0 行政 0.0	745,000	
c	() 554,567	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	554,567	100 [75.1]	738,438	その他 0.0	738,000	
d	() 1,106,611	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,106,611	100 [145.7]	759,513	その他 0.0	760,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	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 -22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 +5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 750,000 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)	
	27,287,373	7,027,829	20,259,544	14,907,600	5,351,944	(0.9121) 4,881,508	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	119,061,171 円 (515,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	駐車場等	169.50								
2 ~	店舗	116.40	86.5	100.70	3,100	312,170	6.0	1,873,020		
3 ~ 7	住宅	116.40	77.8	90.58	2,360	213,769	1.0	213,769		
							1.0	213,769		
8 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,410	218,298	1.0	218,298		
							1.0	218,298		
11 ~	住宅	85.62	70.4	60.30	2,460	148,338	1.0	148,338		
							1.0	148,338		
計		1,302.72	68.0	885.64		2,184,247		3,745,097		1,872,077
年額支払賃料					2,184,247 円 x 12ヶ月 =					26,210,964 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 885.64 ㎡ x 12ヶ月 =					1,275,322 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +					= 720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					27,486,286 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % =					1,410,314 円
以上計 + a + - -										26,795,972 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,745,097 円 x 95.0 % x 1.00 % =					35,578 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 %) 1,872,077 円 x 95.0 % x 0.2563 =					455,823 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					27,287,373 円 (118,127 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 K - 1203	2,090 (2,046)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [94.0]	100 [105.0]	2,491	対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 1201	1,947 (1,886)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	2,351	月額支払賃料 (2,360 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,230,000 円	246,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,820,629 円	28,206,286 x	10.0 %
公租公課	土地 394,200 円	査定額	
	建物 2,091,000 円	246,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	246,000 円	246,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	246,000 円	246,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	7,027,829 円 (	30,424 円 / m ²)	(経費率 25.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	246,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,907,600 円 (64,535 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,287,373 円	
総費用		7,027,829 円	
純収益 -		20,259,544 円	
建物等に帰属する純収益		14,907,600 円	
土地に帰属する純収益 -		5,351,944 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,881,508 円 (21,132 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	119,061,171 円 (	515,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡南(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	267,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	368,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年1月]	290,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野間 3 丁目 8 2 番 「野間 3 - 8 - 1 8」			地積 (m ²)	726	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) 地区計画等 (90,300)	
	不整形 1:1	店舗兼共同住宅 R C 10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西 22 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模		750 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし。		街 2 2 . 0 m 市道	交通 高宮駅 南方 1 km	法令 近商 (80,300) 準防		
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅を中心に低層店舗等が混在する近隣型の商業地域。共同住宅の賃貸需要は引き続き旺盛であり、今後も商業環境の発展傾向は続くものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	375,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	296,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する商業地域。需要者の中心は、事業目的の法人、賃貸ビルを主たる業務とする不動産業者、不動産投資法人等を主とする。賃貸市場が好調に推移していることから、売買市場も安定している。取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格と賃料水準との関係が不安定であることから、収益価格はやや低位に試算された。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との検討を加えて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 正 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	700,000 円 / m ²	[104.3]	100	100	[99.0]	368,000	補 正 其他
			100	[100.0]	[196.4]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 345,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +6.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、コロナウイルス感染拡大によりマンション分譲・戸建分譲ともに低迷に転じている。 (地域) 生活利便性に恵まれていることから、取引は依然として堅調に推移している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南2C - 806	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南東22 m市道		近商 (90,300)		
b	福岡南2C - 814	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北東8 m市道		1住居 (65,225) 高度地区2種20m		
c	福岡南2C - 617	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西8 m市道 北東6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	福岡南2C - 1401	福岡市南区		更地	()	不整形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	福岡南2C - 801	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西22 m県道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 374,718	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	381,088	$\frac{100}{[100.7]}$	378,439	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0	
b	() 338,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	319,889	$\frac{100}{[86.1]}$	371,532		375,000	
c	() 380,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	358,339	$\frac{100}{[93.6]}$	382,841		368,000	
d	() 377,217	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	403,418	$\frac{100}{[106.1]}$	380,224		379,000	
e	() 371,875	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	380,056	$\frac{100}{[105.7]}$	359,561	[99.0] 100	376,000	
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 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -9.0	交通・接近 +14.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	画地 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： 375,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	45,553,958	11,946,985	33,606,973	24,179,400	9,427,573	(0.9332) 8,797,811	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	214,580,756 円 (296,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	220.00	R C 10 F		2,115.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商地区計画等準防	90 %	300 %	300 %	726 ㎡	25.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺の利用状況により、1階店舗、2階以上を2LDKの居宅と想定した。			有効率の理由	87.7 %	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)
1 ~	店舗	220.00	65.0	143.00	2,800	400,400	6.0	2,402,400
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	1,830	362,340	1.0	362,340
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	1,870	361,284	1.0	361,284
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	1,900	349,600	1.0	349,600
11 ~		25.00						
計		2,115.00	87.7	1,854.60		3,607,332		5,609,332
年額支払賃料						3,607,332 円 x 12ヶ月 = 43,287,984 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 1854.60 ㎡ x 12ヶ月 = 2,225,520 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準を勘案して査定。		
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,560,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている為、計上しない。 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						45,513,504 円 x 5.0 % + 1,560,000 円 x 5.0 % = 2,353,675 円		
以上計 + a+ - -						44,719,829 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,609,332 円 x 95.0 % x 1.00 % = 53,289 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,206,932 円 x 95.0 % x 0.2563 = 780,840 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						45,553,958 円 (62,746 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 2 C - 903	1,903 (1,903)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,003	対象基準階の 月額実質賃料 1,911 円/㎡
b	福岡南(賃) 2 C - 904	1,393 (1,192)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,821	月額支払賃料 (1,870 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,995,000 円	399,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,178,085 円	47,073,504 x	11.0 %
公租公課	土地 584,400 円	査定額とする。	
	建物 3,391,500 円	399,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	399,000 円	399,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,946,985 円 (	16,456 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	1.5 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	399,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 2,115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	24,179,400 円 (33,305 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,553,958 円	
総費用		11,946,985 円	
純収益 -		33,606,973 円	
建物等に帰属する純収益		24,179,400 円	
土地に帰属する純収益 -		9,427,573 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,797,811 円 (12,118 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	214,580,756 円 (	296,000 円 / m ²)	