

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	91,600,000 円	1㎡当たりの価格	289,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	220,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府4丁目2番 「別府4-1-13」			地積 (㎡)	317	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 3	中規模一般住宅、中層の共同住宅、社宅等が混在する住宅地域	西6 m 市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	別府480 m	(その他) 高度地区2種15m  (70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 75 m、南 30 m、北 70 m		標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模	330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 別府駅西方480 m	法令 1 中専 (60,150)	高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	295,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	210,000 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	同一需給圏は主に城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域である。主な需要者は、不動産投資家、転売を目的とした不動産業者及び市内や周辺市町に居住する個人等が見られる。交通利便性が高く、良好な居住環境を保っていることから、需要は堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地330㎡程度で9500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅とマンションが混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した標準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 275,000 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 +5.1 %	半年間	%	(一般的 要因)	人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。		
					(地域 要因)	交通利便性が高く、戸建住宅用地としてもマンション用地としても人気が高く、引き続き需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている		
					(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南4C-220	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北8.7 m市道		2中専(60,150)		
b	福岡城南4C-19	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m		
c	福岡城南4C-16	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西20 m市道		2住居(60,200)高度地区2種20m		
d	福岡城南4C-7	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道		1中専(60,100)高度地区1種15m		
e	福岡城南4C-201	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1中専(60,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 298,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	311,769	$\frac{100}{[119.9]}$	260,024	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	265,000	
b	( ) 222,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	232,191	$\frac{100}{[68.8]}$	337,487	画地 +2.0 行政 0.0	344,000	
c	( ) 250,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,935	$\frac{100}{[88.9]}$	294,640	その他 0.0	301,000	
d	( ) 204,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	214,879	$\frac{100}{[67.0]}$	320,715	その他 0.0	327,000	
e	( ) 201,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	212,335	$\frac{100}{[74.2]}$	286,166	<b>[102.0]</b> 100	292,000	
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 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	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 -25.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	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： 295,000 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)
	11,637,322	2,926,600	8,710,722	6,073,600	2,637,122	( 0.9571 ) 2,523,989	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	66,420,763 円 ( 210,000 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	103.00	R C 5 F		503.00		
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	70 %	150 %	150 %	317 ㎡	14.5 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 K、約 3 0 ㎡程度、計 1 5 戸を想定			有効率 の理由	94.4 %	地域の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	共同住宅	103.00	92.2	95.00	1,850	175,750	1.0	175,750	
2 ~	共同住宅	100.00	95.0	95.00	1,900	180,500	1.0	180,500	
3 ~ 5	共同住宅	100.00	95.0	95.00	1,950	185,250	1.0	185,250	
~									
~									
計		503.00	94.4	475.00		912,000		912,000	
年額支払賃料				912,000 円 x 12ヶ月 =					10,944,000 円
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 475.00 ㎡ x 12ヶ月 =					684,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺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 3 台 x 12ヶ月 +					= 360,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				11,628,000 円 x 5.0 % + 円 x % =					581,400 円
以上計 + a+ - -									11,406,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					8,664 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 %) 912,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =					222,058 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 + + +				11,637,322 円 ( 36,711 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	福岡城南4 (賃) - 301	1,854 ( 1,778 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,952	対象基準階の 月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	福岡城南4 (賃) - 501	1,993 ( 1,951 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,034	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	416,000 円	104,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,198,800 円	11,988,000 x	10.0 %
公租公課	土地 219,800 円	査定額	
	建物 884,000 円	104,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,926,600 円 (	9,232 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	104,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 503.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,073,600 円 ( 19,160 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,637,322 円	
総費用		2,926,600 円	
純収益 -		8,710,722 円	
建物等に帰属する純収益		6,073,600 円	
土地に帰属する純収益 -		2,637,122 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,523,989 円 ( 7,962 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	66,420,763 円 (	210,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	55,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	216,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	160,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区茶山 5 丁目 2 3 7 番「茶山 5 - 1 3 - 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	255	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 ( 50, 80 )  ( その他 )
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	茶山 600 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 130 m、南 60 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	茶山駅 南西方 600 m 法令 1 低専 ( 50, 80 ) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状を維持するものと予測する。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	216,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。良好な住環境を背景として、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、土地で 3,000 ~ 4,000 万円、新築の戸建てで 5,000 ~ 6,000 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公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 <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号						
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡城南(県) - 12						
	前年指定基準地の価格	[106.6]	100	100	[102.0]	217,000	標準 交通 0.0 地域 交通 +2.0 要 環境 -10.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	183,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[ 90.9 ]	100		補 画地 +1.0 正 行政 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 203,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動形成要因	( 一般的 ) 城南区の人口は微増傾向で推移しており、不動産需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 ( 地域 ) 地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。		
	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	福岡城南4C-401	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ長方形	西3.8 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡城南4C-706	福岡市城南区				建付地	( )	長方形	西3.9 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
c	福岡城南4C-201	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1 中専 (60,150)			
d	福岡城南4C-522	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ整形	北3.9 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡城南4C-929	福岡市城南区				更地	( )	台形	北5 m私道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 229,934	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [ / ]	100 [111.1]	216,895	100 [ 96.9 ]	223,834	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	228,000			
b	( ) 215,455	100 [130.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	178,037	100 [ 81.9 ]	217,383	環境 画地	0.0 +2.0	222,000			
c	( ) 201,648	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	212,335	100 [101.9]	208,376	行政	0.0	213,000			
d	( ) 186,866	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	191,538	100 [ 90.3 ]	212,113	その他	0.0	216,000			
e	( ) 185,366	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	190,000	100 [ 93.8 ]	202,559	[102.0] 100	100	207,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 +11.1	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	0.0 0.0
b	買込み	% / 月 +0.38	街路 画地	-2.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.49	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.49	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 216,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡城南（県） - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	32,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	213,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 4 年1月 ] 165,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府 6 丁目 1 6 4 番 2 0 「別府 6 - 6 - 3 7」			地積 ( m <sup>2</sup> )	154	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	茶山 300 m	( その他 ) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 茶山駅 北方 300 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	利便性の良い住宅地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。コンパクトな住宅のほか投資物件等の需要も見られ、地価は上昇基調を維持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	標準価格	219,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	168,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区及び隣接する各区の地下鉄七隈線沿線の住宅地域等と判断される。主な需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、規模次第では、不動産投資家やデベロッパーの需要も期待できる。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地の土地需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で 3 千万 ~ 4 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	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、標準価格は七隈線沿線の取引事例を採用のうえ、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、現下の不動産市場は自己利用目的の住宅取引に牽引されていることも勘案のうえ、標準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	地 街路 交通 環境 要因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南（県） - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	183,000 円 / m <sup>2</sup>	[106.6]	100	100	[100.0]	212,000	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 -2.0 +1.0 因 行政 -5.0 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 202,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況 要因		( 一般的 ) 要因	城南区の人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向で推移。高齢化率は県平均より低い。住宅着工は近年増減が見られ直近では増加している。		
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				( 地域 ) 要因	城南区内において、交通利便性に優れる住宅地域であり、旧来から、戸建用地及び共同住宅用地ともに根強い不動産需要がある。		
					( 個別的 ) 要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡城南4C-201	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1 中専 (60,150)				
b	福岡城南4C-929	福岡市城南区		更地	( )	台形	北5 m私道		1 低専 (50,80)				
c	福岡城南4C-19	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	北東5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡城南4C-702	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西4.3 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡城南4C-13	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ正方形	北西5.1 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	( ) 201,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	212,335	$\frac{100}{[ 96.0]}$	221,182	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	221,000			
b	( ) 185,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,000	$\frac{100}{[ 84.6]}$	224,586	画地 0.0 行政 0.0	225,000			
c	( ) 222,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	232,191	$\frac{100}{[104.2]}$	222,832	その他 0.0	223,000			
d	( ) 161,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,324	$\frac{100}{[ 77.9]}$	210,942	その他 0.0	211,000			
e	( ) 168,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,006	$\frac{100}{[ 80.4]}$	213,938	<b>[100.0]</b> 100	214,000			
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 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 219,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,794,445	745,972	3,048,473	2,043,750	1,004,723	( 0.9763 ) 980,911	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	25,813,447 円 ( 168,000 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	67.00	L S 3 F		201.00		
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 %	154 ㎡	9.5 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K タイプ (各階 2 戸 x 3、計 6 戸) の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,600	107,200	1.0	107,200
2 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,630	109,210	1.0	109,210
3 ~	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,630	109,210	1.0	109,210
~								
~								
計		201.00	100.0	201.00		325,620		325,620
年額支払賃料					325,620 円 x 12ヶ月 = 3,907,440 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,907,440 円 x 5.0 % + 円 x % = 195,372 円			
以上計 + a+ - -					3,712,068 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					325,620 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,093 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 %) 325,620 円 x 95.0 % x 0.2563 = 79,284 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 + + +					3,794,445 円 ( 24,639 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	福岡城南4 (賃) - 804	1,491 ( 1,488 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 85.0 ]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	1,639	対象基準階の 月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	福岡城南4 (賃) - 805	1,490 ( 1,459 )	<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]	1,656	月額支払賃料 ( 1,630 円/㎡)
c	福岡城南4 (賃) - 12	1,537 ( 1,473 )	<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]	1,708	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	130,800 円	32,700,000 x	0.4 %
維持管理費	195,372 円	3,907,440 x	5.0 %
公租公課	土地 76,500 円	査定額	
	建物 277,900 円	32,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,700 円	32,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	745,972 円 (	4,844 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 201.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,750 円 ( 13,271 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,794,445 円
総費用			745,972 円
純収益 -			3,048,473 円
建物等に帰属する純収益			2,043,750 円
土地に帰属する純収益 -			1,004,723 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			980,911 円 ( 6,370 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	25,813,447 円 (		168,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	131,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	100,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区长尾 4 丁目 2 7 3 番 「長尾 4 - 8 - 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 771 )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	正方形 1 : 1	共同住宅 R C 6	中規模一般住宅と中層マンションが混在する既存住宅地域	東 7 m 市道	水道、ガス、下水	六本松 3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 90 m、北 70 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	7 m 市道	交通施設	六本松駅南方 3 km	法令 1 住居 ( 60, 200 ) 規制 高度地区 2 種 20 m
	地域要因の将来予測	中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後ともこのような利用状況が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で地価上昇の傾向が続くと予測される。						
(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	135,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	92,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区・西区の区域中心部からやや離れた住宅地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産業者や不動産投資家、マンション開発業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住宅用地は需要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要も堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地 7 5 0 m <sup>2</sup> 程度のものであれば、1 億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、同一需給圏内のマンション用地としての人気の程度や当該地域における大規模画地の希少性を反映している。よって、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	人口は微増傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	市域中心部への交通利便性がやや劣るものの、居住環境や生活利便性が高いことから、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。		
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %				( 個別的 )	個別的要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南4K - 1023	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南4C - 222	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	福岡城南4C - 301	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南11.5 m市道		2 住居 (60,200)		
d	福岡城南4C - 17	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	南6 m市道 北西5.3 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m		
e	福岡城南4C - 916	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	東6 m市道 西4.8 m 二方路		2 中専 (70,150)		
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	( ) 116,562	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,691	100 [103.0]	118,147	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	118,000	
b	( ) 152,932	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	151,447	100 [105.0]	144,235	環境 0.0	144,000	
c	( ) 115,000	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	118,335	100 [ 93.2]	126,969	画地 0.0	127,000	
d	( ) 103,055	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]	107,687	100 [ 88.4]	121,818	行政 0.0 その他 0.0	122,000	
e	( ) 330,855	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	328,964	100 [225.7]	145,753	[100.0] 100	146,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 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 +0.40	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -1.0	環境 -5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +120.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,801,755	7,454,400	20,347,355	17,520,000	2,827,355	( 0.9571 ) 2,706,061	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	71,212,132 円 ( 92,400 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	259.00	R C 6 F		1,534.00		
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%	771㎡	27.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DK(約50㎡)程度、各階5室、計30室を想定			有効率の理由	97.8%	

(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	259.00	96.5	250.00	1,350	337,500	1.0	337,500	1.0	337,500
2 ~	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,400	350,000	1.0	350,000	1.0	350,000
3 ~ 6	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,450	362,500	1.0	362,500	1.0	362,500
~										
~										
計		1,534.00	97.8	1,500.00		2,137,500		2,137,500		2,137,500
年額支払賃料					2,137,500円 x 12ヶ月 = 25,650,000円					
a共益費(管理費)					85円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 = 1,530,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺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)					8,000円/台 x 15台 x 12ヶ月 + = 1,440,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					27,180,000円 x 5.0% + 円 x % = 1,359,000円					
以上計 + a+ - -					27,261,000円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,137,500円 x 95.0% x 1.00% = 20,306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%) 2,137,500円 x 95.0% x 0.2563 = 520,449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 + + +					27,801,755円 ( 36,059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	福岡城南4(賃) - 12	1,537 ( 1,473 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,537	対象基準階の 月額実質賃料 1,482円/㎡
b	福岡城南4(賃) - 802	1,346 ( 1,318 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,417	月額支払賃料 ( 1,450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	1,200,000 円	300,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,862,000 円	28,620,000 x	10.0 %
公租公課	土地 242,400 円	査定額	
	建物 2,550,000 円	300,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	300,000 円	300,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	300,000 円	300,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,454,400 円 (	9,668 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	300,000,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,534.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,520,000 円 ( 22,724 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			27,801,755 円
総費用			7,454,400 円
純収益 -			20,347,355 円
建物等に帰属する純収益			17,520,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,827,355 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,706,061 円 ( 3,510 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	71,212,132 円 (		92,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡城南(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	23,800,000 円		1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6) [令和 4年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区七隈4丁目405番15「七隈4-23-20」			地積(㎡)	163	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)  (その他)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	七隈400m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 40m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、規模 160㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.0m市道	交通施設	七隈駅 北西方400m	法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	七隈駅へ近接し、徒歩圏内に各種生活利便施設が揃う住宅地域であることから、今後も人気が高い住宅地域として推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	146,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、七隈・梅林・茶山地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者(個人)及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は160㎡程度の画地で2,300万円前後である。最寄りの七隈駅へ近接し、周辺に各種利便施設が揃う利便性高い地域であり、更に、七隈線の博多駅までの延伸も控えていることから、今後も人気の高い住宅地域として推移していくものと予測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に比較的近接し、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8	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/㎡)	146,000	内訳	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +39.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡城南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	146,000	内訳	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -5.0 化 環境 0.0 要 環境 +39.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 137,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	変動率	年間 +6.6%	半年間 %	価格形成要因の	(一般的要因) 福岡県全体の人口は微減傾向であるものの、福岡市城南区の人口は約13.3万人、直近5年間では微増傾向で推移している。 (地域要因) 最寄りの七隈駅を始めとして、スーパーや小学校等へも近接する利便性高い住宅地域であり、住宅需要は堅調に推移している。 (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	福岡城南4C - 221	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.8 m市道 東4.3 m 角地		1 中専 (70,100)					
b	福岡城南4C - 211	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)					
c	福岡城南4C - 217	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1 住居 (60,160)					
d	福岡城南4C - 223	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	西3.5 m道路		1 低専 (50,80)					
e	福岡城南4C - 201	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	西4 m市道		1 中専 (60,150)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 140,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	139,475	$\frac{100}{[95.7]}$	145,742	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	146,000				
b	( ) 150,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,622	$\frac{100}{[108.2]}$	146,601	0.0 0.0 0.0	147,000				
c	( ) 133,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,194	$\frac{100}{[98.1]}$	140,871	0.0	141,000				
d	( ) 90,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,850	$\frac{100}{[58.1]}$	159,811	0.0	160,000				
e	( ) 201,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	212,335	$\frac{100}{[133.5]}$	159,052	$[100.0]$ 100	159,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+15.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 +0.35	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	-32.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+39.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 146,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4年 7月 1日 and 令和 4年 7月 20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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '福岡市城南区田島5丁目365番1外' and '160,000 円/㎡'.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡城南4C-15	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	南東5.3 m市道 北4.2 m 二方路		1 低専 (60,80)					
b	福岡城南4K-302	福岡市城南区		建付地	( )	不整形	東2.5 m市道		1 低専 (50,80)					
c	福岡城南4C-702	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西4.3 m市道		1 低専 (50,80)					
d	福岡城南4C-914	福岡市城南区		更地	( )	袋地等	南4 m市道		1 中専 (60,150)					
e	福岡城南4C-907	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 西2 m 二方路		1 中専 (60,150)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 152,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	154,137	$\frac{100}{[ 98.0]}$	157,283	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	( ) 138,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	147,556	$\frac{100}{[ 93.9]}$	157,142		157,000				
c	( ) 161,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,324	$\frac{100}{[ 97.0]}$	169,406		169,000				
d	( ) 142,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	157,302	$\frac{100}{[ 96.0]}$	163,856		164,000				
e	( ) 145,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	149,083	$\frac{100}{[ 97.0]}$	153,694	<b>[100.0]</b> 100	154,000				
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 +0.38	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	15,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 4 年1月 ] 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区西片江 2 丁目 1 0 9 番 2 9 6 「西片江 2 - 2 9 - 1 8」			地積 ( m <sup>2</sup> )	216	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅を主とし、アパートも混在する住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 170 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模			210 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 北 6 m 市道	交通 福大前駅 南東方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80)	特別用途地区 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	福大前駅までやや距離を有する傾斜地の住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、西片江、南片江、片江地区を中心に、城南区南部の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者及び転売目的の不動産業者が中心であり、彼らは利便性、環境、学区等に注目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 2 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 1 6 0 0 万円前後、土地建物の場合 3 6 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同じ西片江地区の 1 事例に周辺類似地域の南片江地区などの 4 事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第 1 種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡城南(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	83,500 円 / m <sup>2</sup>	[106.0]	100	100	[100.0]	72,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +1.4 %	100	[100.0]	[121.7]	100		地 街路 -2.0 域 交通 +8.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 他 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 71,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ローン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。 地域要因に特段の変動は見られない。 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +1.4 %	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	福岡城南4K - 1025	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北東5 m 二方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m 土砂災害警戒区域		
b	福岡城南4C - 920	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡城南4C - 203	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	西4 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡城南4C - 403	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
e	福岡城南4K - 205	福岡市城南区		建付地	( )	袋地等	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 78,858	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	76,811	$\frac{100}{[104.9]}$	73,223	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	( ) 77,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,094	$\frac{100}{[107.5]}$	73,576		73,200	
c	( ) 58,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,975	$\frac{100}{[102.9]}$	57,313		73,600	
d	( ) 56,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	75,579	$\frac{100}{[107.5]}$	70,306		57,300	
e	( ) 44,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	63,527	$\frac{100}{[107.5]}$	59,095	$[100.0]$ 100	70,300	
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	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 +12.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	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 +12.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域で自用の戸建住宅が中心の地域であり、一部共同住宅等が見られるものの、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 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
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区神松寺2丁目16番「神松寺2-11-24」				地積(㎡)	856	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	不整形1:1.2	共同住宅RC7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	七隈1.6km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 60m、北 70m			標準的使用	共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 28m、			規模	850㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	西6m市道	交通施設	七隈駅 南東方1.6km 法令 2住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
(3) 最有効使用の判定	共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	115,000 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	同一受給圏の範囲は、城南区の中央部から南部にかけての幹線道路の背後等に位置する、共同住宅等が存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、アパート等の建設を目的とした不動産業者や個人投資家等が中心である。交通利便性は、やや劣るものの居住環境は良好であり、生活利便施設への接近性も良いため、共同住宅だけでなく、戸建住宅用地としての需要も高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、貸家としての事例を多く採用しており、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 129,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 福岡市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率	年間	+4.7 %	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	福岡城南4C - 222	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ長方形	東5.5 m市道 南4 m 角地		1 住居 (70,200)			
b	福岡城南4C - 17	福岡市城南区				貸家建付地	( )	不整形	南6 m市道 北西5.3 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m			
c	福岡城南4C - 204	福岡市城南区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡城南4C - 3	福岡市城南区				更地	( )	不整形	北東4.4 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	( ) 152,932	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	151,447	100 [103.8]	145,903	街路 交通・ 接近	0.0	146,000			
b	( ) 103,055	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9 ]	107,687	100 [ 85.0 ]	126,691	環境 画地	0.0	127,000			
c	( ) 100,850	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,876	100 [ 77.6 ]	133,861	行政	0.0	134,000			
d	( ) 97,644	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	106,278	100 [ 75.7 ]	140,394	その他	0.0	140,000			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	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	+4.0 0.0	環境 その他	-25.0 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： 137,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で、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)	
	28,702,798	6,317,374	22,385,424	18,396,000	3,989,424	( 0.9364 ) 3,735,697	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	98,307,816 円 ( 115,000 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	280.00	R C 7 F		1,655.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居	60%	200%	200%	856㎡	28.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：エントランスと共同住宅、2～7階：共同住宅(約6.8m x 2.3戸)を想定。			有効率の理由	95.0%	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅・エントランス	120.00	70.0	84.00	1,430	120,120	1.0	120,120	1.0	120,120
2 ~ 5	共同住宅	280.00	97.0	271.60	1,450	393,820	1.0	393,820	1.0	393,820
6 ~ 6	共同住宅	220.00	97.0	213.40	1,460	311,564	1.0	311,564	1.0	311,564
7 ~ 7	共同住宅	195.00	97.0	189.15	1,460	276,159	1.0	276,159	1.0	276,159
計		1,655.00	95.0	1,572.95		2,283,123				2,283,123
年額支払賃料						2,283,123 円 x 12ヶ月 = 27,397,476 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)						8,000 円/台 x 23 台 x 12ヶ月 + = 2,208,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						27,397,476 円 x 5.0 % + 2,208,000 円 x 5.0 % = 1,480,274 円				
以上計 + a+ - -						28,125,202 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,283,123 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,690 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 %) 2,283,123 円 x 95.0 % x 0.2563 = 555,906 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 + + +						28,702,798 円 ( 33,531 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	福岡城南4(賃) - 13	1,360 ( 1,360 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	1,374	対象基準階の月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	福岡城南4(賃) - 14	1,976 ( 1,876 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [102.0]	1,761	月額支払賃料 ( 1,450 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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	1,260,000 円	315,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,480,274 円	29,605,476 x	5.0 %
公租公課	土地 269,600 円	査定額	
	建物 2,677,500 円	315,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	315,000 円	315,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	315,000 円	315,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,317,374 円 (	7,380 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	315,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,655.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	18,396,000 円 ( 21,491 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,702,798 円
総費用			6,317,374 円
純収益 -			22,385,424 円
建物等に帰属する純収益			18,396,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,989,424 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,735,697 円 ( 4,364 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	98,307,816 円 (		115,000 円 / m <sup>2</sup> )



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	98,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区東油山 2 丁目 1 9 番 5 「東油山 2 - 1 9 - 1 8」			地積 (㎡)	298	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.9 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 50 m、南 120 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道 基準方位 北	交通 福大前駅 南東 1.9 km	法令 1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅が建ち並び既存住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	98,300 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区及び隣接する周辺区の住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザーである。当地域は最寄り地下鉄駅までは距離があるものの、区画整然とした閑静な良好な住環境であるため、住宅需要は底堅く推移している。中心となる価格帯は、規模によりバラツキが見られるものの、規模が 3 0 0 ㎡ (約 9 0 坪) の場合、土地総額 2, 9 0 0 万円前後の水準である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅等が建ち並び既存住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えないため、収益還元法の適用は見送った。標準価格は、市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡城南(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 83,500 円/㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	[104.0] 100	97,000	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 化 環境 -5.0 0.0 補 画地 0.0 0.0 正 行政 0.0 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 94,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	城南区の人口は微増傾向で推移しており、七隈線延伸による利便性向上の期待もあり、同区の住宅需要は底堅く推移している。	
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %				(地域要因)	当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、地域要因の変動は見られない。住環境は良好で需要は底堅く地価は上昇傾向で推移している。	
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡城南4C - 704	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	南4.7 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
b	福岡城南4C - 933	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ整形	東9 m市道		1低専(50,80)					
c	福岡城南4C - 306	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1低専(50,80)					
d	福岡城南4C - 920	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1低専(50,80)					
e	福岡城南4C - 506	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 南4 m 三方路		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	( ) 94,233	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,400	$\frac{100}{[102.7]}$	93,866	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	( ) 120,690	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,949	$\frac{100}{[126.0]}$	98,372		97,600				
c	( ) 121,121	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,180	$\frac{100}{[127.4]}$	96,688		102,000				
d	( ) 77,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,094	$\frac{100}{[ 85.3]}$	92,725		101,000				
e	( ) 119,482	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	120,990	$\frac{100}{[126.1]}$	95,948	[104.0] 100	96,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.33	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	-2.0 0.0	環境 その他	+8.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+20.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+30.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-13.0
e	正常	% / 月 +0.39	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+25.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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 第一種低層住居専用地域に指定され、自用の戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡城南(県) - 10, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,500 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, [令和 4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、片江・南片江・神松寺地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者、更に、アパート用を求める企業等も挙げられる。需要の中心となる土地総額は250㎡程度の画地で2,200万円前後、130㎡程度の画地で1,200万円前後である。福岡大学に近接する地域であることから、戸建住宅用地・アパート用地としての土地需要が見込まれる地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと見られるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、対象基準地に比較的近接する事例を重視する等として求めた比準価格は、代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格をも比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 (継続 新規 前年標準価格 83,500 円/㎡), - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 (代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡), 変動率 年間 +6.0% 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南4C-17	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	南6 m市道北西5.3 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m	
b	福岡城南4K-1025	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道北東5 m 二方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m 土砂災害警戒区域	
c	福岡城南4C-402	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
d	福岡城南4C-920	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡城南4C-403	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
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	( ) 103,055	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]	107,687	100 [116.1]	92,754	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	92,800
b	( ) 78,858	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	76,811	100 [ 85.5]	89,837	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89,800
c	( ) 111,850	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	103,064	100 [113.3]	90,966	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	91,000
d	( ) 77,543	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,094	100 [ 85.3]	92,725	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,700
e	( ) 56,353	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [ 76.5]	75,579	100 [ 84.4]	89,549	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	89,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +13.3	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 -4.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -23.5	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 -9.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,200 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,614,347	852,560	2,761,787	2,083,560	678,227	( 0.9729 ) 659,847	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	17,364,395 円 ( 70,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	96.00	W 2 F		192.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	245㎡	14.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 4 ㎡ x 4 戸 x 2 階			有効率の理由	100.0%	外階段の為。

(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	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,550	148,800	1.0	148,800		
~										
~										
~										
計		192.00	100.0	192.00		297,600				297,600
年額支払賃料						297,600 円 x 12ヶ月 =		3,571,200 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 192.00 ㎡ x 12ヶ月 =		230,400 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いるため		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,801,600 円 x 5.0 % 円 x % =		190,080 円		
以上計 + a+ - -								3,611,520 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						297,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =		2,827 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						3,614,347 円 ( 14,752 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	福岡城南4 (賃) - 201	1,623 ( 1,556 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,512	対象基準階の月額実質賃料 1,551 円/㎡
b	福岡城南4 (賃) - 202	1,739 ( 1,739 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [114.0]	100 [100.0]	1,606	月額支払賃料 ( 1,550 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	116,400 円	29,100,000 x	0.4 %
維持管理費	380,160 円	3,801,600 x	10.0 %
公租公課	土地 50,500 円	査定額	
	建物 247,300 円	29,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,100 円	29,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,100 円	29,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	852,560 円 (	3,480 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,100,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 192.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,083,560 円 ( 8,504 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,614,347 円	
総費用		852,560 円	
純収益 -		2,761,787 円	
建物等に帰属する純収益		2,083,560 円	
土地に帰属する純収益 -		678,227 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		659,847 円 ( 2,693 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	17,364,395 円 (	70,900 円 / m <sup>2</sup> )	



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	78,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区南片江 3 丁目 8 4 番 「南片江 3 - 1 0 - 2 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.7 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 北 6 m 市道	交通 福大前駅 南東方 1.7 km	法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	福大前駅までやや距離を有する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、福岡市の住宅需要は底堅いことから、今後も地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、南片江、西片江、片江地区を中心に、城南区南部の住宅地域にも及び、需要者は福岡市中心部への通勤者が中心であり、彼らは利便性、環境、学区等に着眼して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 6 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 2 0 0 0 万円前後、土地建物の場合 4 0 0 0 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同じ南片江地区の 3 事例に周辺類似地域の西片江地区などの 2 事例を採用して求めたもので、実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第 1 種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡城南(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 83,500 円 / m <sup>2</sup>	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [112.0]	[100.0] 100	79,000	0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ローン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。 地域要因に特段の変動は見られない。 個別的要因に変動はない。	
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡城南4C-709	福岡市城南区		建付地	( )	不整形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域				
b	福岡城南4C-403	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域				
c	福岡城南4C-920	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)				
d	福岡城南4K-1025	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道 北東5 m 二方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m 土砂災害警戒区域				
e	福岡城南4C-203	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	西4 m市道		「調区」 (40,50)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 83,799	$\frac{100}{[130.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	80,377	$\frac{100}{[98.0]}$	82,017	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,000			
b	( ) 56,353	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	75,579	$\frac{100}{[98.0]}$	77,121	画地 0.0 行政 0.0	77,100			
c	( ) 77,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,094	$\frac{100}{[98.0]}$	80,708	その他 0.0	80,700			
d	( ) 78,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	76,811	$\frac{100}{[97.1]}$	79,105	その他 0.0	79,100			
e	( ) 58,333	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,975	$\frac{100}{[96.3]}$	61,241	[100.0] 100	61,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	買込み	% / 月 +0.33	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 -19.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	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
e	正常	% / 月 +0.12	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 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	44,700,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	145,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区松山2丁目467番101 「松山2-25-12」				地積(㎡)	229	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西5m 市道	水道、ガス、下水	七隈300m	(その他) 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 50m、北 110m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北5m 市道	交通施設	七隈駅 北東方300m	法令 1中専(60,100) 規制 高度地区1種最高15m
(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	195,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。最寄の地下鉄駅に近く、住環境は良好であることから、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、土地で3,000~4,000万円、新築の戸建てで5,000~6,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、本件評価に際しては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 183,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移しており、不動産需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8 公示価格 186,000 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。	
変動率 年間 +6.6% 半年間 +4.8%				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南4C-515	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
b	福岡城南4C-516	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
c	福岡城南4C-707	福岡市城南区		建付地	( )	不整形	西3.9 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡城南4C-13	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ正方形	北西5.1 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡城南4C-702	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西4.3 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	( ) 163,504	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,478	100 [ 89.4]	194,047	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	196,000	
b	( ) 185,820	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	196,040	100 [ 99.0]	198,020	画地 +1.0 行政 0.0	200,000	
c	( ) 142,362	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [ 85.5]	172,832	100 [ 89.4]	193,324	その他 0.0	195,000	
d	( ) 168,139	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	172,006	100 [ 89.2]	192,832		195,000	
e	( ) 161,896	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	164,324	100 [ 87.4]	188,014	[101.0] 100	190,000	
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 +0.55	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 -6.0	画地 0.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	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 -4.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 195,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	329,000,000 円	1㎡当たりの価格	422,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	320,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区鳥飼 7 丁目 1 番 7 「鳥飼 7 - 1 - 1 0」			地積 (㎡)	779	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)  (その他)  (70,200)
	長方形 1:2	共同住宅 RC 9	共同住宅が多く見られる利便性のよい住宅地域	南13 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	別府450 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	高層共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模			800 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m市道	交通 別府駅 北西方450 m	法令 1 住居 (60,200)	規制 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	中高層の分譲マンションが建ち並び住宅地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	432,000 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	412,000 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄七隈線、空港線、西鉄天神大牟田線でマンション需要が期待される城南区及び周辺区の住宅地域で広域的に形成される。主な需要者は分譲マンション開発を目的とするデベロッパー等であると思料される。当地域は最寄駅徒歩圏に形成された利便性の高い住宅地域で、規模のまとまった画地が多く、マンション用地需要は旺盛である。新築分譲マンションの中心となる価格帯は、5,000万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はマンション適地である。比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。開発法による価格は、デベロッパーによる投資採算性を反映した価格であり、典型的需要者はデベロッパーであることを踏まえると、説得力のある価格であると判断される。従って、両試算価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年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 387,000 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) 城南区の人口は微増傾向で推移しており、七隈線延伸による利便性向上の期待もあり、同区の住宅需要は底堅く推移している。 (地域要因) 当地域は地域要因の変動は見られず、最寄駅徒歩圏の住宅地域であるため、需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +9.0 % 半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南4C-16	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南4C-909	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m県道北5.9 m 角地		1住居 (70,200)		
c	福岡城南4C-916	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	東6 m市道西4.8 m 二方路		2中専 (70,150)		
d	早良4C-213	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡西4C-216	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		1住居 (60,200)		
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	( ) 250,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,935	$\frac{100}{[63.7]}$	411,201	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	419,000	
b	( ) 242,329	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	243,270	$\frac{100}{[57.2]}$	425,297	画地行政 0.0 0.0	434,000	
c	( ) 330,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	328,964	$\frac{100}{[81.0]}$	406,128	画地行政 +2.0 0.0	414,000	
d	( ) 297,663	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	314,332	$\frac{100}{[71.3]}$	440,858	その他 0.0	450,000	
e	( ) 385,929	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	409,857	$\frac{100}{[88.2]}$	464,690	[102.0] 100	474,000	
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 +0.87	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 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	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 -13.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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： 432,000 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため。				
(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		最も有効使用は分譲マンション用地で、典型的な市場参加者は分譲マンションを開発するデベロッパーが主であると見られ、開発法を適用したため。					

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				
主たる需要者は分譲マンションデベロッパーであるため。							
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 (㎡)	
746,515,124	425,229,290	12	630,000	1,408.00	233,000	1,620.00	
開発法による価格		321,285,834 円 ( 412,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共漬地 ( a~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )			
		a 道路	b 公園	c その他						
779㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		779.00㎡		
総面積に対する割合										
( 100.0% )		( 0.0% )		( 0.0% )		( 0.0% )		( 100.0% )		
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
180.00 ㎡		1,620.00㎡		1,423.00㎡		197.00㎡		1,408.00㎡		R C 9 F (18戸) 80㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
( 23.1% )		( 208.0% )		( 182.7% )		( 25.3% )		( 86.91% )		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居		70%		200%		200%		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：13.0 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		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		1,408.00 ㎡ =		887,040,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
				合 計		887,040,000 円				
支出										
a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料						
		233,000 円 / ㎡ x		( 1+ 3% ) =		239,990 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 )						
		239,990 円 / ㎡ x		1,620.00 ㎡ =		388,783,800 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				
		887,040,000 円 x		11% =		97,574,400 円				
支出合計 + +		486,358,200 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		12%								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 ( 1 期目 )		6ヶ月
建築工事 ( 1 期目 )		6ヶ月		販売収入 ( 1 期目 )		14ヶ月		販売管理費 ( 2 期目 )		15ヶ月
建築工事 ( 2 期目 )		12ヶ月		販売収入 ( 2 期目 )		18ヶ月		販売管理費 ( 3 期目 )		0ヶ月
建築工事 ( 3 期目 )		18ヶ月		販売収入 ( 3 期目 )		21ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 ( 月 )		複利現価 ( x )
収入		販売総額 ( 1 期 )		70,963,200 円 ( 8% )		x 0.8762		( 14 ヶ月 )		= 62,177,956 円
		販売総額 ( 2 期 )		638,668,800 円 ( 72% )		x 0.8437		( 18 ヶ月 )		= 538,844,867 円
		販売総額 ( 3 期 )		177,408,000 円 ( 20% )		x 0.8201		( 21 ヶ月 )		= 145,492,301 円
収入合計		-		-		-		-		746,515,124 円
支出		建築工事費 ( 1 期 )		58,317,570 円 ( 15% )		x 0.9449		( 6 ヶ月 )		= 55,104,272 円
		建築工事費 ( 2 期 )		58,317,570 円 ( 15% )		x 0.8929		( 12 ヶ月 )		= 52,071,758 円
		建築工事費 ( 3 期 )		272,148,660 円 ( 70% )		x 0.8437		( 18 ヶ月 )		= 229,611,824 円
		開発負担金		0 円 ( 0% )		x 1.0000		( 0 ヶ月 )		= 0 円
		販売管理費 ( 1 期 )		48,787,200 円 ( 50% )		x 0.9449		( 6 ヶ月 )		= 46,099,025 円
		販売管理費 ( 2 期 )		48,787,200 円 ( 50% )		x 0.8679		( 15 ヶ月 )		= 42,342,411 円
		販売管理費 ( 3 期 )		0 円 ( 0% )		x 1.0000		( 0 ヶ月 )		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		425,229,290 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		
		746,515,124 円 -			425,229,290 円 =			321,285,834 円 412,000 円 / ㎡		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	237,000,000 円	1㎡当たりの価格	478,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6) [令和 4年1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府5丁目183番「別府5-13-42」			地積(㎡)	495	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22 m 国道	水道、ガス、下水	別府600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域	街路	北西22 m 国道	交通施設	別府駅 西方600 m 法令 近商(80,300)準防 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、今後も同様の利用状況を維持するものと予測する。最寄駅へ徒歩圏内の利便性の高い地域であることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	489,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	417,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、城南区を中心として福岡市内に形成された商業地域である。市場参加者は、主にマンションデベロッパー等の開発事業者や収益物件の取得を目的とする法人等が想定される。利便性の良好な地域であることからマンション素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は、画地規模や条件等により異なることから、把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格を吟味し、説得力に係る判断を行い調整する。標準価格は、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、対象地上に想定した最有効使用の建物から得られる純収益を還元利回りで還元して得た価格である。資料の運用性やその算定過程で想定要素を含むことから、説得力はやや低位である。以上より、本件評価においては、市場性を反映した標準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年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 433,000 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)	城南区の人口は微増傾向で推移しており、不動産需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。			
	変動率 年間 +10.4 % 半年間 %			(地域要因)	利便性の高い地域であることから、地価は上昇傾向で推移している。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南4C - 12	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	北西20 m国道		近商 (80,300)	
b	福岡城南4C - 916	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	東6 m市道 西4.8 m 二方路		2 中専 (70,150)	
c	福岡城南4C - 16	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西20 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡西4C - 216	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		1 住居 (60,200)	
e	福岡南4KDH - 5	福岡市南区		建付地	( )	不整形	東22 m国道 北7 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
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	( ) 415,526	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	469,763	$\frac{100}{[96.0]}$	489,336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	489,000
b	( ) 330,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	328,964	$\frac{100}{[68.1]}$	483,060	画地 0.0 行政 0.0	483,000
c	( ) 250,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,935	$\frac{100}{[55.8]}$	469,418	その他 0.0	469,000
d	( ) 385,929	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	409,857	$\frac{100}{[79.4]}$	516,193	その他 0.0	516,000
e	( ) 258,971	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	350,432	$\frac{100}{[71.6]}$	489,430	[100.0] 100	489,000
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 +0.93	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -15.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.87	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 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -38.0		
d	正常	% / 月 +0.69	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 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -22.7	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 -10.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 489,000 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)
	34,655,538	8,607,240	26,048,298	17,401,800	8,646,498	( 0.9556 ) 8,262,593	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	206,564,825 円 ( 417,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 F		1,450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階～6階は居室2LDK(約58㎡)を想定。			有効率の理由	90.6 %	店舗兼共同住宅として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	2,600	327,600	6.0	1,965,600
2 ~ 5	共同住宅	250.00	95.0	237.50	2,000	475,000	1.0	475,000
							1.0	475,000
6 ~	共同住宅	250.00	95.0	237.50	2,000	475,000	1.0	475,000
							1.0	475,000
~		20.00						
~								
計		1,450.00	90.6	1,313.50		2,702,600		4,340,600 2,375,000
年額支払賃料				2,702,600 円 x 12ヶ月 = 32,431,200 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 1313.50 ㎡ x 12ヶ月 = 1,576,200 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 12 台 x 12ヶ月 + = 1,440,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				34,007,400 円 x 4.0 % + 1,440,000 円 x 4.0 % = 1,417,896 円				
以上計 + a+ - -				34,029,504 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,340,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 41,670 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 %) 2,375,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 584,364 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 + + +				34,655,538 円 ( 70,011 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	福岡城南4(賃) - 501	1,993 ( 1,951 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,163	対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡城南4(賃) - 302	1,930 ( 1,869 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,969	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,455,000 円	291,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,544,740 円	35,447,400 x	10.0 %
公租公課	土地 552,000 円	査定額	
	建物 2,473,500 円	291,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	291,000 円	291,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	291,000 円	291,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,607,240 円 (	17,388 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 24.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	291,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,450.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,401,800 円 ( 35,155 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		34,655,538 円	
総費用		8,607,240 円	
純収益 -		26,048,298 円	
建物等に帰属する純収益		17,401,800 円	
土地に帰属する純収益 -		8,646,498 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,262,593 円 ( 16,692 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	206,564,825 円 (	417,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡城南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	109,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	173,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区长尾1丁目98番2外「長尾1-17-10」				地積 (m <sup>2</sup> )	630	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形 1:1.5	銀行 S 2	低層店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	六本松2.2 km	(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 15 m、南 120 m、北 90 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 30 m、			規模	630 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	地下鉄六本松駅南方 2.2 km	法令	近商(80,200)準防 高度地区2種20m	
地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。不動産需要は住宅用地を中心に総じて堅調で、地価は上昇基調を継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	0.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	131,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は城南区及び隣接する各区の商業地域である。需要者は飲食店等の地元個人事業者から、全国展開の小売事業者まで様々であり、また、収益物件を企画する不動産業者も含まれる。近隣地域が所在する油山観光道路沿線では郊外型店舗も見られるが、当該地域は旧来からの商業地域であって近隣商業地域としての色彩も有している。規模にバラつきあり需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点があると考えられる。一方、比準価格は類似地域の商業地域から取引事例を収集のうえ、立地や規模等に留意し、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 162,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	変動状況	城南区の人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向で推移。総じて融資を受けやすい金融情勢にあるが、業種や物件により状況が異なる。	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 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 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率	年間	+6.8 %	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	福岡城南4C - 910	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	北15 m市道		2住居 (60,200)	
b	福岡城南4K - 539	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m市道 北5.9 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡城南4C - 905	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	東25.7 m市道 北5 m 角地		2住居 (70,200)	
d	福岡南4C - 1403	福岡市南区		建付地	( )	不整形	西9 m市道 南5.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m	
e	早良4C - 510	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西40 m国道 東6.5 m 二方路		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	( ) 130,456	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	133,978	100 [ 80.0]	167,473	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	169,000
b	( ) 151,455	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	153,220	100 [ 85.0]	180,259	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	182,000
c	( ) 163,154	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	163,788	100 [ 85.0]	192,692	その他 0.0	195,000
d	( ) 90,684	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 64.9]	145,737	100 [ 84.6]	172,266	[101.0] 100	174,000
e	( ) 130,769	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.9]	159,846	100 [ 91.6]	174,504		176,000
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 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 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -35.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 177,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		25,891,850	6,778,860	19,112,990	15,648,800	3,464,190	( 0.9556 ) 3,310,380	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
		収益価格	82,759,500 円 ( 131,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	240.00	R C 5 F		1,200.00		
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 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.2 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階から5階は2LDKの居宅。			有効率 の理由	91.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。

(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	240.00	75.0	180.00	2,500	450,000	6.0	2,700,000		
2 ~	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,700	387,600	1.0	387,600		
							1.0	387,600		
3 ~ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,750	399,000	1.0	399,000		
							1.0	399,000		
~										
~										
計		1,200.00	91.0	1,092.00		2,034,600		4,284,600		1,584,600
年額支払賃料					2,034,600 円 x 12ヶ月 = 24,415,200 円					
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1092.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,310,400 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					9,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					25,725,600 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,340,280 円					
以上計 + a+ - -					25,465,320 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,284,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 40,704 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 %) 1,584,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 385,826 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 + + +					25,891,850 円 ( 41,098 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	福岡城南4(賃) - 801	1,504 ( 1,473 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 89.0 ]	100 [100.0]	1,878	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡城南4(賃) - 803	1,407 ( 1,350 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,737	月額支払賃料 ( 1,750 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	1,240,000 円	248,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,680,560 円	26,805,600 x	10.0 %
公租公課	土地 254,300 円	査定額とする。	
	建物 2,108,000 円	248,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	248,000 円	248,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	248,000 円	248,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,778,860 円 (	10,760 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	248,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,648,800 円 ( 24,839 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			25,891,850 円
総費用			6,778,860 円
純収益 -			19,112,990 円
建物等に帰属する純収益			15,648,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,464,190 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,310,380 円 ( 5,255 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	82,759,500 円 (		131,000 円 / m <sup>2</sup> )

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
福岡城南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	55,000,000 円	1㎡当たりの価格	278,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4 年1月]	205,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区荒江 1 丁目 4 7 9 番「荒江 1 - 2 8 - 2 0」			地積 (㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、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	北西 17.5 m 市道	交通施設	西新駅 南方 1.6 km 法令 近商 (80,300) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	285,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	222,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、城南区及び隣接する各区の幹線道路沿いの店舗・共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域の圏域。需要者の中心は、店舗兼共同住宅等の建設用地を求める法人やデベロッパー等である。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、住宅需要も未だ旺盛であるため、住宅用途を含む路線商業地への需要も根強い。市場の中心価格帯は、利用目的の用途・画地規模等がまちまちであることから、把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗兼共同住宅を中心とした商業地域である。標準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に店舗兼賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い標準価格に収益価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 地 街路 訳 準 交 域 交 化 通 要 通 補 環 環 要 正 境 境 因 其 画 地 行 政 他 地 政 其 他
	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標 街路 地 街路 訳 準 交 域 交 化 通 要 通 補 環 環 要 正 境 境 因 行 政 其 画 地 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 250,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格変動状況要因の	変動状況要因の	要因	福岡市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
変動率		年間 +11.2 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南4C-16	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡城南4C-12	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	北西20 m国道		近商 (80,300)		
c	福岡城南4C-905	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	東25.7 m市道 北5 m 角地		2住居 (70,200)		
d	福岡城南4C-921	福岡市城南区		貸家建付地	( )	長方形	南西3.6 m市道		1中専 (60,100)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 250,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,935	$\frac{100}{[90.9]}$	288,157	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	288,000	
b	( ) 415,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	469,763	$\frac{100}{[158.4]}$	296,568	画地 0.0 行政 0.0	297,000	
c	( ) 163,154	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	163,788	$\frac{100}{[59.5]}$	275,274	その他 0.0	275,000	
d	( ) 185,998	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	189,192	$\frac{100}{[67.7]}$	279,456	その他 0.0	279,000	
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 +0.87	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.93	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 +35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +15.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +9.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -15.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 285,000 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)
	6,908,095	1,397,640	5,510,455	3,710,280	1,800,175	( 0.9775 ) 1,759,671	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	43,991,775 円 ( 222,000 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	71.00	R C 4 F		284.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～4 階：1 D K のマンションを想定した			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	店舗	71.00	100.0	71.00	3,000	213,000	6.0	1,278,000
2 ~ 4	住宅	71.00	100.0	71.00	1,800	127,800	1.0	127,800
~								
~								
~								
計		284.00	100.0	284.00		596,400		1,661,400 383,400
年額支払賃料					596,400 円 x 12ヶ月 = 7,156,800 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)					0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					7,156,800 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 357,840 円			
以上計 + a+ - -					6,798,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,661,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,783 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 %) 383,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 93,352 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,908,095 円 ( 34,889 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	福岡城南4 (賃) - 11	2,027 ( 1,985 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,861	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡城南4 (賃) - 12	1,537 ( 1,473 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,703	月額支払賃料 ( 1,800 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	294,000 円	58,800,000 x	0.5 %
維持管理費	357,840 円	7,156,800 x	5.0 %
公租公課	土地 128,400 円	査定額	
	建物 499,800 円	58,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,800 円	58,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,800 円	58,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,397,640 円 (	7,059 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9775
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	58,800,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 284.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,710,280 円 ( 18,739 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,908,095 円	
総費用		1,397,640 円	
純収益 -		5,510,455 円	
建物等に帰属する純収益		3,710,280 円	
土地に帰属する純収益 -		1,800,175 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,759,671 円 ( 8,887 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	43,991,775 円 (	222,000 円 / m <sup>2</sup> )	