

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	56,500,000 円	1㎡当たりの価格	277,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区市崎2丁目43番外「市崎2-2-9」			地積(㎡)	204	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)				
	長方形1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	高宮950m					
(2)近隣地域	範囲	東40m、西40m、南20m、北90m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模			200㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	高台丘陵地に存する品等の高い住宅地域	街路	6m市道	交通施設	高宮駅西方950m 法令1低専(50,80)規制				
	地域要因の将来予測	閑静な住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	277,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区のうち西鉄天神大牟田線「平尾」駅と「高宮」駅を最寄り駅とする住宅地域一帯で、特に市崎地区との価格連連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から比較的近く利便性に優れ、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね5,500万円前後が主流となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な標準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	443,000 円/㎡	[115.1]	100	100	[100.0]	276,000				
			100	[102.0]	[181.0]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 255,000 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 +8.6%	半年間	%	一般的要因			南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。			
					地域要因			地域要因に特段の変動はないが、品等の高い住宅地域で、地価は上昇傾向にある。			
					個別的要因			個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南6C-101	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南東3.8 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
b	福岡南6C-104	福岡市南区		更地	()	不整形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
c	福岡南6C-506	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡南6C-1113	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東4.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 225,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	246,517	$\frac{100}{[89.2]}$	276,364	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	276,000	
b	() 231,505	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	253,940	$\frac{100}{[91.0]}$	279,055	画地 0.0 行政 0.0	279,000	
c	() 342,877	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	390,194	$\frac{100}{[143.4]}$	272,102	その他 0.0	272,000	
d	() 288,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	304,520	$\frac{100}{[112.3]}$	271,167	その他 0.0	271,000	
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 +0.71	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 0.0	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 +2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 277,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、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 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 孝栄設計コンサルタント
福岡南(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区井尻3丁目1184番5「井尻3-5-23」				地積(㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	正方形	住宅 W 2	中低層の共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	西4m市道	水道、ガス、下水	井尻350m	1住居(60,200) (その他) 高度地区2種最高20m(60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 70m、北 70m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	井尻駅 北東方350m	法令 1住居(60,160) 規制 高度地区2種最高20m
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	185,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線・JR鹿児島本線沿線で、南区を中心に、博多区南部及びその周辺市等の住宅地域と判断される。需要者層の中心としては福岡市中心部への通勤者、転売を目的とする不動産業者、アパート経営を行う投資家等が挙げられる。住環境や交通利便性が良好なことから住宅地としての需要は堅調である。市場で中心となる価格帯は規模等によって異なるが、土地200㎡程度で4500万円前後の水準にあると捉えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とし共同住宅等が混在する地域であり、比準価格は当該基準地と代替性を有すると認められる取引事例を基礎とし、現実の市場実態を反映しており、説得力を有する。一方、収益価格は質料の遅行性等が認められ、規範性がやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえたうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 正 行政 他 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 正 行政 他 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 他
	福岡南(県) - 9	[107.9]	100	100	[100.0]	215,000		
(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 200,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	当区の住宅需要は堅調であり、地価も上昇傾向にある。			
	- 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 公示価格 円/㎡				地域 要因	周辺で戸建分譲開発等小規模開発が行われており、地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				個別的要因		変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 6 C - 602	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.9 m市道		1 住居 (60,196)		
b	福岡南 6 C - 709	福岡市南区		更地	()	長方形	北東4.5 m市道		2 住居 (60,180) 高度地区2種最高20m		
c	福岡南 6 C - 906	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道 南東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南 6 C - 110	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 228,535	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	246,818	100 [105.8]	233,287	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	233,000	
b	() 208,716	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	220,404	100 [87.4]	252,178	環境 0.0	252,000	
c	() 225,539	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	237,700	100 [107.2]	221,735	画地 0.0	222,000	
d	() 159,712	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,975	100 [73.6]	229,586	行政 0.0 その他 0.0	230,000	
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 +0.80	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 225,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,874,791	778,175	3,096,616	1,901,250	1,195,366	(0.9784) 1,169,546	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	36,548,313 円 (185,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	87.22	L S 2 F		174.44		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	160 %	198 ㎡	14.0 m x 14.2 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K 6 戸の共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,750	152,635	2.0	305,270		
2 ~ 2	共同住宅	87.22	100.0	87.22	1,820	158,740	2.0	317,480		
~										
~										
~										
計		174.44	100.0	174.44		311,375				622,750
年額支払賃料						311,375 円 x 12ヶ月 =				3,736,500 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 336,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されるため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,736,500 円 x 5.0 % + 336,000 円 x 5.0 % =				203,625 円
以上計 + a+ - -										3,868,875 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						622,750 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,916 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 + + +						3,874,791 円 (19,570 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 803	1,996 (1,913)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,815	対象基準階の 月額実質賃料 1,823 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 K - 703	2,022 (1,863)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,022	月額支払賃料 (1,820 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	130,000 円	32,500,000 x	0.4 %
維持管理費	122,175 円	4,072,500 x	3.0 %
公租公課	土地	184,800 円	査定額
	建物	276,200 円	32,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	778,175 円 (	3,930 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(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	32,500,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 174.44 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,901,250 円 (9,602 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,874,791 円
総費用			778,175 円
純収益 -			3,096,616 円
建物等に帰属する純収益			1,901,250 円
土地に帰属する純収益 -			1,195,366 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,169,546 円 (5,907 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	36,548,313 円 (		185,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,400 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) [令和 6年1月] 路線価又は倍率	73,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区老司 5 丁目 6 5 1 番 3 6 「老司 5 - 3 8 - 1 2」			地積 (㎡)	182	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	(その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南 3.8 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 4.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3.8 m 市道	交通 大橋駅南方 4.5 km	法令 1 低専 (50,80)	規制		
	地域要因の将来予測	交通利便性のやや劣る郊外の閑静な住環境を保つ既成住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。南区全域と同様住宅需要は堅調に推移しており、割安感も有することから地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	96,400 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び隣接市の住宅地域の範囲で、需要者の中心は、福岡市中心部等へ通勤するエンドユーザーである給与所得者及び分譲素地として取得する不動産業者等である。不動産市場は活況であり、住宅購入のマインドは堅調に推移している。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、土地で 2 0 百万円前後程度であり、新築戸建分譲においては 4 0 百万円前後程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の閑静な既成住宅地域で、比準価格は比較的周辺において生じた現実の取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。収益還元法は地域内の利用現況に鑑み、収益獲得目的のアパート等を想定することは現実的ではないためその適用を断念した。従って、本件評価においては、比準価格を採用して、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / ㎡		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[110.9]	100	100	[100.0]	95,800		
	101,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[116.9]	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 87,000 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 +10.8 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 南区の不動産需給の動向は堅調であるが、取引件数は減少傾向で推移している。地価は上昇傾向であり、上昇率は拡大している。 (地域) 建物の建替えや画地分割による分譲等が見られるが、地域内に特段の変動要因はなく、利便性等で劣るが、住宅需要は安定的である。 (個別的) 個別的な要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南 6 C - 1114	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 外壁後退 1 m その他				
b	福岡南 6 C - 210	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 低専 (50,80)				
c	福岡南 6 C - 501	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東3.8 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地				
d	福岡南 6 C - 1402	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道 北西4 m 準角地		1 低専 (60,80)				
e	福岡南 6 C - 211	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道		1 低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 86,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,312	$\frac{100}{[91.8]}$	98,379	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	98,400			
b	() 88,801	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,395	$\frac{100}{[98.8]}$	95,541	画地 0.0 行政 0.0	95,500			
c	() 95,406	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,993	$\frac{100}{[106.1]}$	98,014	その他 0.0	98,000			
d	() 103,975	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	104,383	$\frac{100}{[110.3]}$	94,636	その他 0.0	94,600			
e	() 104,057	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,549	$\frac{100}{[115.0]}$	96,999	[100.0] 100	97,000			
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 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,400 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	103,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	372,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	265,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区平和 2 丁目 5 区 1 0 9 番 4 外「平和 2 - 5 - 1 3」				地積 (m ²)	277	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	台形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が見られる既成住宅地域	南 5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 800 m	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 28 m、			規模	280 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	鉄道駅徒歩圏内の住宅地域	街路 5.9 m 市道	交通施設	西鉄平尾駅南西方 800 m	法令 1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	379,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	263,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は西鉄天神大牟田線西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人及びマンションデベロッパーのほか、ハウスビルダーや転売目的の不動産業者の需要も期待できる。鉄道駅徒歩圏内であるほか、その立地条件及び居住環境が再評価され需要は堅調、地価は規模や需要者の属性等により目線がやや異なるが、概ね坪 1 2 0 ~ 1 2 5 万円程度、標準的画地で 1 億円台を示している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅行性があること及び想定条件の介在等のほか、土地残余法に拠ったため比準価格に比しその精度がやや劣る面は否めない。従って、本件では、現実の市場を反映している比準価格を中心にして収益価格を参酌、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡南(県) - 12	[115.1] / 100	100 [102.0]	100 [134.1]	[100.0] / 100	373,000	0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 324,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的 要因	金利上昇気配があるものの、依然として低い金利水準等を背景に、福岡市の成長性とも相俟って、住宅需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +14.8 % 半年間 %	地域 要因	前記一般的要因を背景に、恵まれた立地条件及び良好な居住環境とも相俟って、需要は依然として堅調、地価も上昇基調で推移している。	
			個別的要因	個別的要因に変動は無い。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 6 C - 506	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東 8 m 市道		2 中専 (60, 150) 高度地区 2 種 15m	
b	福岡南 6 C - 1205	福岡市南区		更地	()	袋地等	北東 6 m 市道		1 中専 (60, 150) 高度地区 2 種 15m	
c	福岡南 6 C - 504	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西 3.5 m 市道		1 中専 (60, 150) 高度地区 2 種 15m	
d	福岡南 6 C - 108	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西 6.2 m 市道		2 住居 (70, 200)	
e	福岡中央 6 C - 503	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北 4 m 市道 東 2.8 m 角地		1 中専 (70, 150) 高度地区 2 種 15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 342,877	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	390,194	100 [107.2]	363,987	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	364,000
b	() 193,591	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [/]	100 [70.0]	298,407	100 [91.5]	326,128	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	326,000
c	() 393,802	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	425,306	100 [81.8]	519,934	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	520,000
d	() 391,992	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	419,431	100 [109.1]	384,446	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	384,000
e	() 276,542	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	316,211	100 [93.1]	339,647	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	340,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 -30.0	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 -12.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +7.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 379,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で適切な資料の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	9,613,197	2,107,647	7,505,550	5,127,320	2,378,230	(0.9804) 2,331,617	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	72,863,031 円 (263,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	132.50	74.6	98.91	2,100	207,711	1.0	207,711		
									1.0	207,711
2 ~ 2	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,200	287,100	1.0	287,100		
									1.0	287,100
3 ~ 3	共同住宅	132.50	98.5	130.50	2,200	287,100	1.0	287,100		
									1.0	287,100
~										
~										
計		397.50	90.5	359.91		781,911		781,911		781,911
年額支払賃料						781,911 円 x 12ヶ月 = 9,382,932 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						11,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 528,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,382,932 円 x 5.0 % + 528,000 円 x 5.0 % = 495,547 円				
以上計 + a+ - -						9,415,385 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						781,911 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,428 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 %) 781,911 円 x 95.0 % x 0.2563 = 190,384 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,613,197 円 (34,705 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南 6 C (賃) - 502	2,553 (2,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,410	対象基準階の 月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	福岡南 6 K (賃) - 502	2,011 (1,929)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	2,035	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	378,400 円	94,600,000 x	0.4 %
維持管理費	495,547 円	9,910,932 x	5.0 %
公租公課	土地 240,400 円	査定額	
	建物 804,100 円	94,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,107,647 円 (	7,609 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9804
(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	94,600,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 397.50 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,127,320 円 (18,510 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,613,197 円
総費用			2,107,647 円
純収益 -			7,505,550 円
建物等に帰属する純収益			5,127,320 円
土地に帰属する純収益 -			2,378,230 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,331,617 円 (8,417 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	72,863,031 円 (		263,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	49,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	148,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区柳河内 2 丁目 9 7 0 番 6 7 「柳河内 2 - 5 - 1 7」			地積 (m ²)	331	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.1 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 90 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	高宮駅南西方 2.1 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域である。近隣地域周辺では、規模の大きい敷地を再分割利用するミニ建売分譲地等の建設が継続しているが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に留意を要する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	104,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩圏外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。当該圏域にも区内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、金融緩和維持による需要拡大も相俟って、近時では高値の取引も散見される。なお、需要の中心となる価格帯は、新築戸建て総額 4,500 ~ 5,000 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、試算過程において想定要素が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	126,000 円 / m ²	[108.7]	100	100	[100.0]	146,000	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	126,000 円 / m ²	100	[100.0]	[94.0]	100			内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 138,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況要因	(一般的要因) 福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。物価上昇による影響には注視。 (地域要因) 近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、金利動向には注視。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南6C DH - 1401	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南6C DH - 1402	福岡市南区		更地	()	ほぼ整形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)		
c	福岡南6K DH - 2	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東6.6 m市道		1低専 (50,80)		
d	福岡南6C - 5	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	東7 m市道 南5 m 角地		1低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 144,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,054	$\frac{100}{[99.0]}$	149,549	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	150,000	
b	() 106,003	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	135,915	$\frac{100}{[102.0]}$	133,250	画地 0.0 行政 0.0	133,000	
c	() 166,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,000	$\frac{100}{[113.4]}$	155,203	その他 0.0	155,000	
d	() 159,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,676	$\frac{100}{[113.4]}$	145,217	その他 0.0	145,000	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.70	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 +8.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	画地	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 149,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,402,704	1,350,720	5,051,984	3,925,350	1,126,634	(0.9784) 1,102,299	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	34,446,844 円 (104,000 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	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	331 ㎡	15.0 m x 23.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建のアパート（ファミリータイプ）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	180.00	100.0	180.00	1,520	273,600	2.0	547,200
							1.0	273,600
2 ~ 2	住宅	180.00	100.0	180.00	1,530	275,400	2.0	550,800
							1.0	275,400
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		549,000		1,098,000 549,000
年額支払賃料				549,000 円 x 12ヶ月 = 6,588,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,588,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 329,400 円				
以上計 + a+ - -				6,258,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,098,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,431 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 %) 549,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 133,673 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 + + +				6,402,704 円 (19,344 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 1401	1,133 (1,117)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,481	対象基準階の 月額実質賃料 1,565 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 C - 1402	1,218 (1,216)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,602	月額支払賃料 (1,530 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	268,400 円	67,100,000 x	0.4 %
維持管理費	263,520 円	6,588,000 x	4.0 %
公租公課	土地 114,300 円	査定額	
	建物 570,300 円	67,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,350,720 円 (	4,081 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(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	67,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,925,350 円 (11,859 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,402,704 円	
総費用		1,350,720 円	
純収益 -		5,051,984 円	
建物等に帰属する純収益		3,925,350 円	
土地に帰属する純収益 -		1,126,634 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,102,299 円 (3,330 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	34,446,844 円 (	104,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価 [令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住4丁目13区79番5 「長住4-13-25」				地積(㎡)	256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	高宮3.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19.5m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北6m市道	交通 高宮駅南西方3.6km	法令 1低専(50,80)	規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部を中心とした住宅地域一帯で、特に長住地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅となる西鉄天神大牟田線「高宮」駅から遠く交通利便性に劣るが、良好な住宅環境から住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で概ね4,300万円前後が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準 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 165,000 円/㎡		価格変動形状要因の	南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした住宅地域で、地価は上昇傾向にある。				
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %				個別的 要因				
				個別的 要因				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 6 C - 304	福岡市南区		更地	()	不整形	南西5.3 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
b	福岡南 6 C - 705	福岡市南区		建付地	()	長方形	北9 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡南 6 K - 710	福岡市南区		更地	()	台形	東4 m市道 西4 m 二方路		1 低専 (60,80) 高度地区最高10m		
d	福岡南 6 C - 204	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	西6 m市道 南6 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 155,721	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	166,526	100 [99.9]	166,693	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	173,000	
b	() 146,299	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	156,833	100 [98.8]	158,738	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000	
c	() 145,901	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	150,859	100 [90.2]	167,249	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	174,000	
d	() 179,689	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	181,434	100 [102.0]	177,876	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	185,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 173,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡南(県) - 7, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 峰 祐介

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 51,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 193,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for site details, market characteristics, and price adjustments. Includes text like '福岡市南区大池1丁目2番20' and '低層住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南 6 C - 115	福岡市南区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
b	福岡南 6 K D H - 2	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東6.6 m市道		1 低専 (50,80)					
c	福岡南 6 C - 914	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)					
d	福岡南 6 C - 916	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
e	福岡南 6 C - 1422	福岡市南区		建付地	()	不整形	南東13.5 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 193,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,949	$\frac{100}{[102.0]}$	197,989	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	() 166,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,000	$\frac{100}{[93.8]}$	187,633		198,000 188,000				
c	() 189,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,446	$\frac{100}{[99.0]}$	203,481		203,000				
d	() 191,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	202,188	$\frac{100}{[102.9]}$	196,490		196,000				
e	() 179,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	208,875	$\frac{100}{[110.3]}$	189,370	[100.0] 100	189,000				
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 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+3.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-8.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.70	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 環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.72	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+3.0
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			既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,226,978	1,091,340	4,135,638	2,837,250	1,298,388	(0.9784) 1,270,343	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	39,698,219 円 (150,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,640	213,200	1.0	213,200
							1.0	213,200
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,690	219,700	1.0	219,700
							1.0	219,700
~								
~								
~								
計		260.00	100.0	260.00		432,900		432,900
年額支払賃料				432,900 円 x 12ヶ月 = 5,194,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,194,800 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 269,340 円				
以上計 + a+ - -				5,117,460 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				432,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,113 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 %) 432,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 105,405 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,226,978 円 (19,799 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 903	2,115 (2,115)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,798	対象基準階の 月額実質賃料 1,727 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 C - 801	1,556 (1,492)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,638	月額支払賃料 (1,690 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	194,000 円	48,500,000 x	0.4 %
維持管理費	269,340 円	5,386,800 x	5.0 %
公租公課	土地	118,800 円	査定額
	建物	412,200 円	48,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,500 円	48,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,500 円	48,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,091,340 円 (	4,134 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,500,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 260.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 x 40 % + 0.0589 x 40 % + 0.0852 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,837,250 円 (10,747 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,226,978 円	
総費用		1,091,340 円	
純収益 -		4,135,638 円	
建物等に帰属する純収益		2,837,250 円	
土地に帰属する純収益 -		1,298,388 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,270,343 円 (4,812 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	39,698,219 円 (	150,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡南(県) - 8, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 6 C - 409	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m私道 南3.7 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	福岡南 6 C - 11	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡南 6 C - 408	福岡市南区		建付地	()	不整形	西3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南 6 K - 708	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	福岡南 6 K - 702	福岡市南区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 123,549	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [90.9]	140,675	100 [106.1]	132,587	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	133,000
b	() 130,463	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	146,393	100 [105.0]	139,422	画地 0.0 行政 0.0	139,000
c	() 139,075	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	155,924	100 [111.6]	139,717	その他 0.0	140,000
d	() 126,768	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,966	100 [100.0]	140,966	[100.0] 100	141,000
e	() 141,093	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	158,024	100 [110.0]	143,658		144,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.80	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 0.0		
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 137,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)
	2,403,463	523,840	1,879,623	1,415,700	463,923	(0.9784) 453,902	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	14,184,438 円 (91,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	65.00	L S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	168 %	155 ㎡	12.8 m× 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,470	95,550	2.0	191,100	1.0	95,550
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,490	96,850	2.0	193,700	1.0	96,850
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		192,400		384,800		192,400
年額支払賃料						192,400 円 × 12ヶ月 = 2,308,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,308,800 円 × 5.0 % + 168,000 円 × 5.0 % = 123,840 円				
以上計 + a+ - -						2,352,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						384,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,656 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 192,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 46,847 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						2,403,463 円 (15,506 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 802	1,667 (1,667)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,621	対象基準階の 月額実質賃料 1,524 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 C - 801	1,556 (1,492)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,424	月額支払賃料 (1,490 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	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	123,840 円	2,476,800 x	5.0 %
公租公課	土地 49,100 円	査定額	
	建物 205,700 円	24,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	523,840 円 (	3,380 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,200,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 130.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,415,700 円 (9,134 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,403,463 円
総費用			523,840 円
純収益 -			1,879,623 円
建物等に帰属する純収益			1,415,700 円
土地に帰属する純収益 -			463,923 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			453,902 円 (2,928 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	14,184,438 円 (		91,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリユート福岡
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介
鑑定評価額	69,800,000 円		1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月23日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区筑紫丘1丁目1308番147 「筑紫丘1-13-46」			地積(㎡)	301	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150) (その他) 高度地区2種15m			
	長方形1:1.2	住宅W2	一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域	北東4.9m市道	水道、ガス、下水	大橋650m				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西140m、南35m、北100m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約19m、規模		300㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.9m市道	交通施設	大橋駅 西方650m 法令規制 1中専(60,150) 高度地区2種15m			
	地域要因の将来予測	比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、地価は未だ上昇基調にある。加えて、住宅地の需要も良好であるため、当面は同様の傾向が続くと予測される。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	233,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	165,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅近接性等の交通便利性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思われる。物価上昇等による不動産市場への影響も懸念されたが、住宅地の需要は未だ堅調である。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで6,000万円後半と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として居住快適性や交通便利性等を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣に賃貸アパート等も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと思料する。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、今後の経済動向の予測等を総合的に勘案した上で、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	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 215,000 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 -		価格形成要因		<p>(一般的要因) 物価上昇や今後の金利上昇の動き等も見られることから、経済動向について、引き続き注視が必要である。</p> <p>(地域要因) 当該地域は、駅近接性に優り、選好性の高い住宅地であるため、需要は未だ良好である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +7.9%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南6C-5	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	東7m市道 南5m 角地		1低専 (60,80)					
b	福岡南6C-403	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m					
c	福岡南6C-917	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北西2.9m市道 北東2.7m 角地		1住居 (70,160) 高度地区2種20m					
d	福岡南6C-317	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北4m私道		1低専 (50,80) 高さ制限10m					
e	福岡南6C-DH-2	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北6.1m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	() 159,414	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,676	$\frac{100}{[74.6]}$	220,745	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	221,000				
b	() 178,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	195,543	$\frac{100}{[82.7]}$	236,449	0.0 0.0 0.0 0.0	236,000				
c	() 240,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	248,890	$\frac{100}{[105.6]}$	235,691	0.0 0.0	236,000				
d	() 213,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	224,443	$\frac{100}{[94.8]}$	236,754	0.0 0.0	237,000				
e	() 174,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,748	$\frac{100}{[80.0]}$	228,435	$[100.0]$ 100	228,000				
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 +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	-5.0 0.0	環境	-23.0
b	正常	% / 月 +0.40	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	-4.0 0.0	環境	-13.0
c	正常	% / 月 +0.83	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	-1.0 0.0	環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.88	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 233,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内に位置し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,411,472	1,249,920	5,161,552	3,533,940	1,627,612	(0.9747) 1,586,433	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	49,576,031 円 (165,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	140.00	100.0	140.00	1,940	271,600	1.0	271,600
							1.0	271,600
2 ~ 2	住宅	140.00	100.0	140.00	1,990	278,600	1.0	278,600
							1.0	278,600
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		550,200		550,200
年額支払賃料					550,200 円 x 12ヶ月 = 6,602,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					6,602,400 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 330,120 円			
以上計 + a+ - -					6,272,280 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					550,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,227 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 %) 550,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 133,965 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 + + +					6,411,472 円 (21,301 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6C - 901	1,983 (1,979)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,098	対象基準階の 月額実質賃料 2,034 円/㎡
b	福岡南(賃) 6C - 102	2,297 (2,249)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,914	月額支払賃料 (1,990 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	208,800 円	52,200,000 x	0.4 %
維持管理費	330,120 円	6,602,400 x	5.0 %
公租公課	土地 162,900 円	査定額	
	建物 443,700 円	52,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	52,200 円	52,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,200 円	52,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,249,920 円 (	4,153 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9747
(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	52,200,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0677	躯体部分 0.0525 x 40 % +	仕上部分 0.0742 x 40 % +
		設備部分 0.0852 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,533,940 円 (11,741 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,411,472 円	
総費用		1,249,920 円	
純収益 -		5,161,552 円	
建物等に帰属する純収益		3,533,940 円	
土地に帰属する純収益 -		1,627,612 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,586,433 円 (5,271 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	49,576,031 円 (	165,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 23日	(6)路線価	[令和 6年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区高木3丁目1番15外「高木3-5-28」				地積(㎡)	154	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅のほかにマンション等が混在する住宅地域	北6.5m 市道	水道、ガス、下水	井尻1.2km	(その他) 高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5m 市道	交通施設	井尻駅 北西方1.2km	法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	当地域は、戸建住宅及びマンションが混在する住宅地域である。物価上昇等が不動産市場に与える影響も懸念されたが、地価は堅調に推移しており、当面は同様の傾向で推移すると予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	164,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	117,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南部及びその同市隣接区等に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、市中心部等へ通勤する勤労世帯層である。戸建住宅需要のほかにアパート等の投資需要も見られるが、河川、鉄道の高架等により周辺の地域から分断されたような地域特性を有する。なお、戸建、アパート、マンション等が混在しており、画地規模により異なるため中心価格帯は見出し難いが、当該基準地程度の規模では、土地のみで2千万円強と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、快適性が重視される住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が未だ追いつかず、収益価格は低位に求められたものと想料する。以上より、市場性を反映した説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、指定基準地価格と均衡に留意し、物価変動による経済動向予測等についても助案の上、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡南(県) - 9	[107.9]	100	100	[100.0]	163,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 215,000 円/㎡	100	[100.0]	[142.0]	100		-2.0 +5.0 +38.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 152,000 円/㎡			価格変動形状要因	福岡市の不動産市況は、金融環境の後押しもあり依然として堅調であるが、物価上昇等による市場への影響には今後も注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 6 C - 110	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
b	福岡南 6 C - 719	福岡市南区				建付地	()	袋地等	北西6.5 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m			
c	福岡南 6 C - 714	福岡市南区				更地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 住居 (60,160)			
d	福岡南 6 C - 907	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南西3 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m			
e	福岡南 6 C - 1108	福岡市南区				建付地	()	不整形	南4 m私道		1 住居 (60,160) 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	() 159,712	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,975	100 [101.9]	165,824	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	166,000			
b	() 103,555	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [60.0]	180,876	100 [105.0]	172,263	環境 画地	0.0 0.0	172,000			
c	() 170,162	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	178,500	100 [109.6]	162,865	行政	0.0	163,000			
d	() 182,342	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	192,174	100 [118.4]	162,309	その他	0.0	162,000			
e	() 133,944	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	144,331	100 [90.0]	160,368	[100.0] 100	0.0 100	160,000			
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 +0.83	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	+5.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -40.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
c	正常	% / 月 +0.70	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	+13.0
d	正常	% / 月 +0.83	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+20.0
e	正常	% / 月 +0.70	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-7.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 164,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,719,761	539,420	2,180,341	1,590,950	589,391	(0.9747) 574,479	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	17,952,469 円 (117,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,690	109,850	1.0	109,850	1.0	109,850
2 ~ 2	共同住宅	65.00	100.0	65.00	1,690	109,850	1.0	109,850	1.0	109,850
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		219,700				219,700
年額支払賃料						219,700円 × 12ヶ月 =				2,636,400円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 +				= 168,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。				0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,636,400円 × 5.0% + 168,000円 × 5.0% =				140,220円
以上計 + a+ - -										2,664,180円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						219,700円 × 95.0% × 1.00% =				2,087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%) 219,700円 × 95.0% × 0.2563 =				53,494円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,719,761円 (17,661円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6K - 704	2,021 (1,792)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,750	対象基準階の 月額実質賃料 1,727円/㎡
b	福岡南(賃) 6C - 701	1,999 (1,999)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,610	月額支払賃料 (1,690円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	140,220 円	2,804,400 x	5.0 %
公租公課	土地 58,500 円	査定額	
	建物 199,700 円	23,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	539,420 円 (	3,503 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,500,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 130.00 m ² x (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0677	躯体部分 0.0525 x 40 % +	仕上部分 0.0742 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,590,950 円 (10,331 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,719,761 円
総費用			539,420 円
純収益 -			2,180,341 円
建物等に帰属する純収益			1,590,950 円
土地に帰属する純収益 -			589,391 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			574,479 円 (3,730 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	17,952,469 円 (		117,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	20,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	70,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区松原 4 丁目 1 2 4 番 2 0 「松原 4 - 2 0 - 1 9」			地積 (m ²)	224	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80) (その他)				
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 5.2 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 80 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	高宮駅南西方 5.2 km 法令 1 低専 (50, 80) 規制				
	地域要因の将来予測	南区南部の郊外に存する住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	92,300 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部の郊外を中心とした住宅地域一帯で、特に松原地区との価格牽連性が高い。主たる需要者は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から遠く交通利便性に劣り、街路条件も劣るが、南区郊外の住宅地域は割安感があり、住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、220 m ² 程度の土地で概ね 2,000 万円前後が主流となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、公法上の規制等から収益性よりも、居住の快適性、利便性を志向するため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な標準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]						
		100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	福岡南(県) - 13										
	前年指定基準地の価格	[110.9]	100	100	[100.0]						
	101,000 円 / m ²	100	[100.0]	[121.0]	100	92,600					
(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 83,900 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +10.0 % 半年間 %			価格変動要因	(一般的) 南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。 (地域) 地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡南 6 C - 1111	福岡市南区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	福岡南 6 C - 701	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種				
c	福岡南 6 C - 1114	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 低専 (50,80) 外壁後退 1 m その他				
d	福岡南 6 C - 407	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北3.2 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 116,480	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,003	$\frac{100}{[132.8]}$	92,623	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	() 92,225	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,603	$\frac{100}{[108.2]}$	92,055		92,600 92,100			
c	() 86,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,312	$\frac{100}{[99.9]}$	90,402		90,400			
d	() 89,742	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	96,218	$\frac{100}{[101.9]}$	94,424		94,400			
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 +0.80	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 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域に存し、公法上の規制等から収益性よりも居住の快適性、利便性を重視し、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 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	644,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	510,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	370,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	福岡市南区高宮 2 丁目 1 0 0 番「高宮 2 - 1 0 - 2 5」				地積 (m ²)	1,262	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形	共同住宅 RC 8	一般住宅、マンションが混在する閑静な住宅地域	北西 6.1 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 710 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 34 m、奥行 約 36 m、規模 1,200 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	区内で品等の高い住宅地域	街路 6.1 m 市道	交通施設	西鉄平尾駅 南東方 710 m	法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m	
地域要因の将来予測	居住環境の良好なマンション適地であり、共同住宅地域として熟成していくものと思料する。優良なマンション素地の需要は堅調であるため、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと思料する。							
(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	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	511,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	509,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区内を中心とした福岡市内の優良なマンション適地一円であり、需要者の中心は分譲マンション業者等である。立地の優る分譲マンションの売れ行きは好調を維持しており、販売価格も上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は 1 種単価で 8 0 ~ 9 0 万円 / 坪程度であるが、建築費の高騰化を販売価格に転嫁できるエリアであり、販売価格にも上昇の余地があるため、未だ素地価格についても上昇の余地がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内のマンション適地の取引事例を多数収集し得たため、比準価格についてはマンション市況を反映した適切な価格が求められた。また、開発法による価格についても想定建物、各種収入項目、費用項目の査定が適切に行われており、分譲マンション業者の投資採算性を反映する価格が求められた。以上より、比準価格と開発法による価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 環境 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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 環境 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 443,000 円 / m ²			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 区内全域的に地価は上昇しており、特に割安感が強い住宅地、富裕層が好む住宅地、マンション適地の上昇率が高い傾向にある。	〔地域要因〕 建築費は依然として高騰化しているが、嗜好性の強いエリアのため販売価格に上昇の余地があり、地価上昇率は拡大傾向にある。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 福岡南 - 1 公示価格 473,000 円 / m ²							
変動率		年間 +15.1 %	半年間 +7.8 %					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 6 C - 102	福岡市南区				更地	()	長方形	南西32 m市道 北西7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
b	福岡南 6 C - 612	福岡市南区				更地	()	不整形	北東22 m市道 南2.7 m 二方路		2 住居 (60,200)			
c	福岡博多 6 C - 315	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ台形	東18 m市道 北6.5 m 西6 m 三方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	福岡早良 6 C - 1106	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 453,748	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	464,552	100 [95.5]	486,442	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	496,000			
b	() 453,621	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [96.9]	499,966	100 [95.9]	521,341	環境 画地	0.0 +2.0	532,000			
c	() 332,471	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	335,637	100 [68.9]	487,136	行政	0.0	497,000			
d	() 525,666	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	543,539	100 [111.2]	488,794	その他	0.0	499,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.68	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	+11.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-14.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-12.0
c	正常	% / 月 +1.00	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	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	-30.0
d	正常	% / 月 +0.42	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	+8.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 511,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,553,495,541	911,575,949	12	768,000	2,445.50	320,000	2,614.70	
開発法による価格		641,919,592 円 (509,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
1,262㎡		a 道路	b 公園		c その他	1,262.00㎡				
0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡						
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(0.0%)		(100.0%)		
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
514.58 ㎡		2,614.70㎡		2,522.81㎡		91.89㎡		2,445.50㎡		R C 8 F
敷地有効面積に対する割合										
(40.8%)		(207.2%)		(199.9%)		(7.3%)		(93.53%)		80㎡3 L D K
延床面積に対する有効率										
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		6.1 m m
(4)-3 収支計画										
収入		a 販売単価		住宅		768,000 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		768,000 円 / ㎡ x		2,445.50 ㎡ =		1,878,144,000 円
				店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円
								合 計		1,878,144,000 円
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
				320,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		329,600 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)				
				329,600 円 / ㎡ x		2,614.70 ㎡ =		861,805,120 円		
		a 開発負担金		0 円						
		b 開発負担金の算定根拠		開発負担金不要						
		販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
				1,878,144,000 円 x		11 % =		206,595,840 円		
支出合計 + +								1,068,400,960 円		
(4)-4 投下資本収益率										
				12 %						
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		14ヶ月		販売管理費 (2 期目)		20ヶ月
建築工事 (2 期目)		13ヶ月		販売収入 (2 期目)		20ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		20ヶ月		販売収入 (3 期目)		23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		150,251,520 円 (8%)		x 0.8762		(14 ヶ月)		= 131,650,382 円
		販売総額 (2 期)		1,352,263,680 円 (72%)		x 0.8279		(20 ヶ月)		= 1,119,539,101 円
		販売総額 (3 期)		375,628,800 円 (20%)		x 0.8048		(23 ヶ月)		= 302,306,058 円
収入合計		-		-		-		-		1,553,495,541 円
支出		建築工事費 (1 期)		86,180,512 円 (10%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 81,431,966 円
		建築工事費 (2 期)		86,180,512 円 (10%)		x 0.8845		(13 ヶ月)		= 76,226,663 円
		建築工事費 (3 期)		689,444,096 円 (80%)		x 0.8279		(20 ヶ月)		= 570,790,767 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		103,297,920 円 (50%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 97,606,205 円
		販売管理費 (2 期)		103,297,920 円 (50%)		x 0.8279		(20 ヶ月)		= 85,520,348 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		911,575,949 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和				支出の現価の総和				開発法による価格
		1,553,495,541 円 -				911,575,949 円 =				641,919,592 円
										509,000 円 / ㎡

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
福岡南(県) - 13	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	23,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	112,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	85,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野多目 4 丁目 7 9 6 番 7 「野多目 4 - 1 4 - 5」				地積 (m ²)	208	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			
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	大橋 2.9 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13 m、			規模	200 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	大橋駅南方 2.9 km	法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	南区郊外の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で交通利便性に劣るが、中心部との比較における割安感が残っていることから需要は旺盛で、供給不足も継続している。地域の状況は今後も現況程度で推移すると見られる。							
(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	112,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部及び那珂川市北部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。近隣地域は福岡市南部郊外に位置し最寄駅から徒歩圏外であるため、交通利便性等の観点から市場競争力はやや劣る。南区中心部の地価上昇を背景として当該地域は依然として割安感が残り、供給不足も継続していることから上昇幅は拡大している。中心となる価格帯は土地のみ 2 0 0 m ² で 2, 2 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	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 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地 街路 域 交通 要 環境 因 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 101,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	人口増加や低金利政策等による堅調な需要は継続しており、市場は上昇圧力の強い状況にあるが、建築費の高騰が不透明感となっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	南区の中心的市街地である駅周辺部との比較における割安感による地価上昇は継続中で、供給不足もあり上昇幅は若干の拡大傾向にある。			
変動率 年間 +10.9 % 半年間 %				(個別的)	特に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 6 C - 503	福岡市南区		建付地	()	長方形	南東4.1 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地		
b	福岡南 6 C - 501	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東3.8 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地		
c	福岡南 6 C - 908	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡南 6 C - 502	福岡市南区		建付地	()	長方形	西4.6 m市道		1 低専 (50,80) 戸建住環境形成地		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 103,746	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,083	100 [97.0]	116,580	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	117,000	
b	() 95,406	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	103,993	100 [96.0]	108,326	画地 0.0 行政 0.0	108,000	
c	() 121,456	100 [100.0]	[110.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	134,695	100 [113.8]	118,361	その他 0.0	118,000	
d	() 99,442	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	109,287	100 [99.0]	110,391	その他 0.0	110,000	
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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	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
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： 112,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	79,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区弥永 2 丁目 3 1 番 1 6 外「弥永 2 - 2 9 - 5」			地積 (㎡)	140	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)		
	正方形	住宅 W 2	中小規模一般住宅や幼稚園等が混在する住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	博多南 1.3 km	(その他) 高度地区 1 種最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模			140 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	博多南駅 北西方 1.3 km 法令 1 中専 (60,100) 規制		
	地域要因の将来予測	南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ開発分譲等、宅地供給は継続しているものの、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	104,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区南部の住宅地域で、JR 博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心は、福岡都心部への通勤者であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが想定される。福岡都市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が枯渇していることから、郊外部でのミニ開発による建売分譲が活発である。取引の中心的な価格帯は、新築戸建で総額 4,000 ~ 4,500 万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である標準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0
	公示価格	[]	100	100	[]	[]	100	標準 交通 0.0 地 交通 +4.0	
	円/㎡	100	[]	[]	[]	100	標準 環境 0.0 地 環境 +20.0		
								標準 画地 0.0 地 行政 0.0	
								標準 行政 0.0 地 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	那珂川(県) - 2		100	100	[101.0]	103,000	標準 交通 0.0 地 交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格	[108.3]	100	100	[101.0]		標準 環境 0.0 地 環境 +20.0		
	120,000 円/㎡	100	[100.0]	[127.3]	100		標準 画地 0.0 地 行政 0.0		
							標準 行政 0.0 地 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 97,500 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	福岡市の人口は増加で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅地を中心に需要ニーズは高い。物価上昇による影響には注視。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	近隣地域及び周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られ、需要は堅調であるが、金利動向には注視。				
	変動率 年間 +6.7 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南6C DH - 1404	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	福岡南6C - 1421	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西4.5 m市道 南西5 m 角地		2 中専 (70,100) 高度地区1種15m		
c	福岡南6C - 1417	福岡市南区		建付地	()	長方形	西4.5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
d	福岡南6C - 316	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	北5.8 m市道		1 住居 (60,184) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 93,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,156	$\frac{100}{[95.1]}$	102,162	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	103,000	
b	() 111,628	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	114,879	$\frac{100}{[102.0]}$	112,626	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	114,000	
c	() 100,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,101	$\frac{100}{[101.9]}$	103,141	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	104,000	
d	() 111,478	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,606	$\frac{100}{[115.2]}$	101,220	その他 0.0	102,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 0.0	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： 104,000 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		福岡市の郊外に存する自己所有が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、敷地の規模(140㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	赤坂不動産鑑定
福岡南(県) - 15	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	76,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区桧原7丁目649番4 「桧原7-20-25」				地積(㎡)	198	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	長方形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域	南西4m 市道	水道、ガス、下水	高宮5.2km	(その他) 高度地区2種20m (60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 70m、南 50m、北 110m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	高宮駅南西方5.2km	法令 1住居(60,160) 高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	南区南部の郊外に存する住宅地域で今後も現状を維持するものと予測する。郊外の住宅地域は割安感があり、地価は上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市南区南部の郊外を中心とした住宅地域一帯で、特に桧原地区との価格牽連性が高い。主たる需要者層は、福岡市都心部に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。当該圏域は最寄り駅から遠く交通利便性に劣り、街路条件も劣るが、南区郊外の住宅地域は割安感があり、住宅地需要は堅調である。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね2,000万円前後が主流となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、さらに指定基準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	福岡南(県) - 13										
	前年指定基準地の価格	[110.9]	100	100	[100.0]			0.0	0.0	0.0	0.0
	101,000 円/㎡	100	[100.0]	[111.9]	100	100,000		0.0	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡			価格変動状況 要因	南区の人口は増加傾向にあり、住宅地需要は堅調に推移している。						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因に特段の変動はないが、郊外の住宅地は割安感があり、地価は上昇傾向にある。						
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)					
	標準地番号										
	公示価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡										
	変動率	年間 +8.7%	半年間 %	個別的要因			個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 6 C - 1111	福岡市南区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡南 6 C - 905	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡南 6 C - 201	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m私道		1 住居 (60,160)		
d	福岡南 6 C - 1007	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 116,480	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	123,003	100 [123.6]	99,517	街路 交通・ 0.0	99,500	
b	() 95,990	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	100,022	100 [97.8]	102,272	接近 環境 0.0	102,000	
c	() 97,563	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,051	100 [101.9]	100,148	画地 行政 0.0	100,000	
d	() 113,154	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	112,495	100 [108.8]	103,396	その他 0.0	103,000	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 100,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価を求めることが困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	3,209,482	660,100	2,549,382	2,159,700	389,682	(0.9741) 379,589	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	11,164,382 円 (56,400 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	90.00	W 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	198㎡	10.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4LDKのメゾネットタイプの共同住宅を想定			有効率 の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	2.0	270,000		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	2.0	270,000		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		270,000		540,000		
年額支払賃料						270,000 円 x 12ヶ月 = 3,240,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,240,000 円 x 5.0 % 円 x % = 162,000 円				
以上計 + a+ - -						3,078,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 540,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 131,482 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 + + +						3,209,482 円 (16,210 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6C - 1102	1,086 (1,086)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,304	対象基準階の 月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	福岡南(賃) 6C - 1101	1,355 (1,299)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,610	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	162,000 円	3,240,000 x	5.0 %
公租公課	土地 44,300 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	660,100 円 (	3,334 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9741
(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	31,300,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0690	躯体部分 0.0538 x 40 % +	仕上部分 0.0754 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,159,700 円 (10,908 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,209,482 円
総費用			660,100 円
純収益 -			2,549,382 円
建物等に帰属する純収益			2,159,700 円
土地に帰属する純収益 -			389,682 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			379,589 円 (1,917 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
			11,164,382 円 (56,400 円 / m ²)

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

鑑定評価額	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	151,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6 年1月]	115,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 2 丁目 2 7 1 番 「若久 2 - 2 2 - 1 4」			地積 (m ²)	155	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	小規模住宅が多い大型団地周辺の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1.7 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制					
		南西向き緩傾斜の丘陵地。	4 m 市道	高宮駅南方 1.7 km	1 低専 (50,80)					
	地域要因の将来予測	中心部に近い利便性と閑静な住環境で戸建住宅地域として成熟しており、現状を維持して推移すると思料する。地価については、供給が少なく需要が旺盛な状況は継続しており、今後も上昇傾向が続くと予測される。								
(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	151,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市南区北部及び中央区南部に存する住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は福岡市中心部に通勤する給与所得者が中心である。若久団地内の分譲地と比較すると市場競争力は劣るものの、周辺では一定規模以上の画地を分割することを前提とした売買も多く見られており、戸建住宅地需要は高い。福岡市中心部との比較における割安感はやや薄れており、上昇幅は比較的小さい。中心となる価格帯は土地のみ 1 5 0 m ² で 2, 3 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	126,000 円 / m ²	[108.7]	100	100	[100.0]	151,000			
			100	[100.0]	[91.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動率		年間 +6.3 % 半年間 %	
	変動率		年間 +6.3 % 半年間 %		要因		要因		要因	
					一般的		人口増加や低金利政策等による堅調な需要は継続しており、市場は上昇圧力の強い状況にあるが、建築費の高騰が不透明感となっている。			
					地域		周辺での新規供給は少ない状況が続いている。地価は上昇しているが、割安感はやや少なく、上昇幅は比較的小さい状況となっている。			
					個別的		特に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南6C DH - 1	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	北東3.9 m市道		1低専 (50,80)		
b	福岡南6C - 5	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	東7 m市道 南5 m 角地		1低専 (60,80)		
c	福岡南6C - 3	福岡市南区		更地	()	不整形	北東7.9 m市道 南西4 m 角地		1低専 (60,80)		
d	福岡南6C - 8	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	南西4.9 m市道 南東4 m 角地		1低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 141,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	149,668	$\frac{100}{[100.0]}$	149,668	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	150,000	
b	() 159,414	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	164,676	$\frac{100}{[104.0]}$	158,342	画地 0.0 行政 0.0	158,000	
c	() 93,466	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.7]}$	149,802	$\frac{100}{[97.8]}$	153,172	その他 0.0	153,000	
d	() 111,840	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.1] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	132,057	$\frac{100}{[85.0]}$	155,361	その他 0.0	155,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -34.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.73	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 -15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 151,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(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		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 福岡南(県) - 17, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 伊牟田 徹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 120,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated price and site check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual trend and price check).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 6 C - 408	福岡市南区		建付地	()	不整形	西3.9 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡南 6 C - 409	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m私道 南3.7 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
c	福岡南 6 C - 511	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡南 6 C - 705	福岡市南区		建付地	()	長方形	北9 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡南 6 C - 806	福岡市南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.8 m私道		1 住居 (60,192) 高度地区2種最高20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 139,075	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	155,924	100 [94.1]	165,700	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	166,000
b	() 123,549	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [90.9]	140,675	100 [89.0]	158,062	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	158,000
c	() 132,562	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	135,876	100 [89.1]	152,498	その他 0.0	152,000
d	() 146,299	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	156,833	100 [102.0]	153,758	[100.0] 100	154,000
e	() 133,860	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	137,742	100 [89.2]	154,419		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 +0.50	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.73	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 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 156,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域で、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しい。また、対象不動産の行政的要因から賃貸市場のニーズに合致した建物のレイアウト等がやや困難であり、事業収支の観点からも共同住宅を想定することが非現実的である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡南(県) - 18	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	271,000,000 円	1㎡当たりの価格	395,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	290,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	福岡市南区塩原 3 丁目 1 7 1 番 1 外 「塩原 3 - 1 3 - 1 3」			地積 (㎡)	687	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) 高度地区2種20m
	正方形	共同住宅 R C 5	中層共同住宅が多く、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大橋550 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 120 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 27 m、奥行 約 26 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	大橋駅 北方550 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	共同住宅が多い最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域であり、現状の住環境を維持するものと予測する。市内の共同住宅用地的需要は好調で、今後も地価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	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	404,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	302,000 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区のうち、西鉄天神大牟田線沿いを中心とした地域及びその周辺地域である。需要者の中心は、賃貸経営を目的とした個人又は法人や不動産会社等である。最寄り駅から徒歩圏内に存する等交通利便性が良好なことから、共同住宅用地を中心として需要は強い。市場での需要の中心となる価格帯は、土地では、標準的画地規模で 2 億円台後半程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、賃料、建築費等の想定条件如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない面がある。よって、収益価格は、比準価格に比べ相対的に説得力は劣る。以上から、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡南(県) - 12	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 443,000 円 / ㎡	[115.1] 100	100 [102.0]	100 [126.5]	100	395,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 345,000 円 / ㎡ - 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) 人口は増加傾向、高齢化率は 2 3 % 台で推移。土地取引件数は概ね横ばい傾向。低金利等を背景に南区の不動産市況は依然として好調。 (地域要因) 最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域。交通利便性が良好な共同住宅用地としての需要は更に強まっており、地価は上昇傾向が続いている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +14.5 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡南 6 C - 505	福岡市南区		建付地	()	台形	南東5.8 m市道 南西5.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	福岡南 6 C - 402	福岡市南区		更地	()	ほぼ台形	南5.5 m市道 北東5 m 角地		商業 (100,330)					
c	福岡南 6 C - 111	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
d	福岡南 6 C - 108	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西6.2 m市道		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	福岡南 6 C - 406	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西11 m県道 南西8 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	() 492,469	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	512,168	$\frac{100}{[126.2]}$	405,838	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	() 453,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	464,335	$\frac{100}{[118.1]}$	393,171		406,000 393,000				
c	() 426,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	459,291	$\frac{100}{[109.1]}$	420,982		421,000				
d	() 391,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	419,431	$\frac{100}{[102.0]}$	411,207		411,000				
e	() 362,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	376,224	$\frac{100}{[96.0]}$	391,900	$[100.0]$ 100	392,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.15	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	+2.0 0.0	環境 環境	+25.0
b	正常	% / 月 +0.60	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 環境	+17.0
c	正常	% / 月 +1.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+8.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-2.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 404,000 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			既成市街地に存しており土地の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)
	33,237,135	9,034,684	24,202,451	17,289,800	6,912,651	(0.9613) 6,645,131	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	207,660,344 円 (302,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	260.00	R C 6 F		1,340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	687 ㎡	26.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階～6 階：住宅（1LDK、35戸、平均専有面積約35㎡）			有効率の理由	92.2 %	同種、同規模の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~		40.00						
2 ~	住宅	260.00	95.0	247.00	1,890	466,830	1.0	466,830
3 ~	住宅	260.00	95.0	247.00	2,010	496,470	1.0	496,470
4 ~ 5	住宅	260.00	95.0	247.00	2,030	501,410	1.0	501,410
6 ~	住宅	260.00	95.0	247.00	2,050	506,350	1.0	506,350
計		1,340.00	92.2	1,235.00		2,472,470		2,472,470
年額支払賃料				2,472,470 円 x 12ヶ月 = 29,669,640 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 1235.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,778,400 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した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 2,880,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				31,448,040 円 x 5.0 % + 2,880,000 円 x 5.0 % = 1,716,402 円				
以上計 + a+ - -				32,611,638 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,472,470 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,488 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 %) 2,472,470 円 x 95.0 % x 0.2563 = 602,009 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 + + +				33,237,135 円 (48,380 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南 6 K (賃) - 1003	2,024 (1,982)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [99.0]	1,927	対象基準階の 月額実質賃料 2,055 円/㎡
b	福岡南 (賃) 6 K - 801	2,335 (2,263)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	2,202	月額支払賃料 (2,010 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	1,276,000 円	319,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,776,084 円	34,328,040 x	11.0 %
公租公課	土地 633,100 円	査定額	
	建物 2,711,500 円	319,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	319,000 円	319,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	319,000 円	319,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,034,684 円 (	13,151 円 / m ²)	(経費率 27.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9613
(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	319,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 1,340.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0542	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,289,800 円 (25,167 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			33,237,135 円
総費用			9,034,684 円
純収益 -			24,202,451 円
建物等に帰属する純収益			17,289,800 円
土地に帰属する純収益 -			6,912,651 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,645,131 円 (9,673 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	207,660,344 円 (		302,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	137,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区若久 6 丁目 8 3 6 番 「若久 6 - 5 3 - 3」				地積 (m ²)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	高宮駅 南方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
(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	137,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄天神大牟田線の各駅より徒歩圏外の南区住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。鉄道駅から徒歩圏外の住宅地においても、堅調な住宅需要等から、日銀のマイナス金利の解除決定後も、地価の上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で 2,300 万円前後、新築の建売住宅で 4,000 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	比準価格は、若久地区の住宅地の取引事例を収集して求めたものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、第 1 種低層住居専用地域の指定を受けており、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、価格形成要因の変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口、世帯数共に微増傾向にある。日銀のマイナス金利の解除決定後も、南区中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 - 19 公示価格 132,000 円 / m ²				(地域)	西鉄沿線駅徒歩圏外の住宅地域。鉄道駅徒歩圏外の郊外住宅地についても堅調な住宅需要から、引き続き地価の上昇傾向が続いている。		
変動率		年間 +8.7 %	半年間 +3.8 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南6C DH - 1	福岡市南区				更地	()	ほぼ長方形	北東3.9 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡南6C - 303	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	北東8 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m			
c	福岡南6C - 8	福岡市南区				建付地	()	ほぼ台形	南西4.9 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)			
d	福岡南6C - 12	福岡市南区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡南6C DH - 3	福岡市南区				更地	()	ほぼ台形	北4.8 m市道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 141,463	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	149,668	100 [106.7]	140,270	街路 交通・ 接近	0.0	140,000			
b	() 119,200	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	142,662	100 [102.0]	139,865	環境 画地	0.0	140,000			
c	() 111,840	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [90.0]	100 [98.9]	132,057	100 [100.0]	132,057	行政	0.0	132,000			
d	() 133,029	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	136,887	100 [100.0]	136,887	その他	0.0	137,000			
e	() 136,581	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	141,634	100 [100.0]	141,634	[100.0] 100	0.0	142,000			
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 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	+10.0
b	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 -11.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.73	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 137,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡南(県) 5-1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	548,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区大橋4丁目339番4外「大橋4-4-3」				地積(㎡)	230	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	商業(80,400)準防			
	台形1:1.2	店舗兼共同住宅RC11	中高層店舗併用住宅が増えつつある路線商業地域	東22m国道	水道、ガス、下水	大橋720m	(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西10m、南60m、北60m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m		規模	300㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	22m国道		交通施設 大橋駅 南東方720m			
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。将来は高層の共同住宅が増加していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	565,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	504,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、南区及び周辺区における西鉄沿線の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は、店舗・賃貸マンション開発目的の不動産業者等である。投資用不動産をはじめとした土地需要は拡大しており、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模によるが土地総額で1~2億円程度と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資用不動産取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。収益価格は賃料の粘着性などによりやや低位となった。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡南(県) 5-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	886,000 円/㎡	[108.4]	100	[100.0]	100	539,000		0.0	0.0
			100	[100.0]	[178.2]	100			0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 502,000 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 +9.2% 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		南区の人口は増加傾向にあり、不動産市況は全般的に拡大している。			
	地域要因		変動状況		地域要因		路線商業地域の店舗需要は徐々に拡大している。交通利便性の良好な地域のマンション需要は依然堅調である。			
	個別的要因		変動状況		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	福岡南6C - 611	福岡市南区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北東12.5 m県道		商業 (90,400)				
b	福岡南6C - 613	福岡市南区		貸家 建付地	()	長方形	南西12.7 m県道		商業 (90,400)				
c	福岡南6C - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西22 m県道 北西7.2 m 北東7.7 m 三方路		商業 (100,400)				
d	福岡南6C - 103	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,400) 地区計画等				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 487,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	539,811	$\frac{100}{[96.0]}$	562,303	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	562,000			
b	() 722,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	772,098	$\frac{100}{[129.9]}$	594,379	0.0 0.0 0.0	594,000			
c	() 706,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	692,144	$\frac{100}{[123.1]}$	562,262	0.0	562,000			
d	() 604,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$[112.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	679,206	$\frac{100}{[118.1]}$	575,111	0.0	575,000			
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 565,000 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)
	20,804,672	5,928,484	14,876,188	10,815,300	4,060,888	(0.9416) 3,823,732	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	115,870,667 円 (504,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	R C 9 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	230 ㎡	14.5 m x 16.5 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2～9階：1LDK (約30㎡)			有効率 の理由	87.2 %	標準設計仕様による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	100.00	65.0	65.00	2,900	188,500	6.0	1,131,000
2～2	住宅	100.00	90.0	90.00	2,000	180,000	1.0	180,000
3～3	住宅	100.00	90.0	90.00	2,030	182,700	1.0	182,700
4～6	住宅	100.00	90.0	90.00	2,060	185,400	1.0	185,400
7～9	住宅	100.00	90.0	90.00	2,090	188,100	1.0	188,100
計		900.00	87.2	785.00		1,671,700		1,131,000 1,483,200
年額支払賃料					1,671,700 円 x 12ヶ月 = 20,060,400 円			
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 785.00 ㎡ x 12ヶ月 = 847,800 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 600,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					20,908,200 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 1,075,410 円			
以上計 + a+ - -					20,432,790 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,131,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,745 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 1,483,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 361,137 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					20,804,672 円 (90,455 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6C - 602	2,168 (2,123)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,105	対象基準階の 月額実質賃料 2,073 円/㎡
b	福岡南6K(賃) - 1003	2,024 (1,982)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.2]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,040	月額支払賃料 (2,030 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	985,000 円	197,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,580,984 円	21,508,200 x	12.0 %
公租公課	土地 294,000 円	査定額	
	建物 1,674,500 円	197,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	197,000 円	197,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,928,484 円 (	25,776 円 / m ²)	(経費率 28.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9416
(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	197,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 900.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
		設備部分 0.0859 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,815,300 円 (47,023 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,804,672 円	
総費用		5,928,484 円	
純収益 -		14,876,188 円	
建物等に帰属する純収益		10,815,300 円	
土地に帰属する純収益 -		4,060,888 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,823,732 円 (16,625 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	115,870,667 円 (	504,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

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

鑑定評価額	73,900,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6)路線価	[令和 6年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区長住2丁目22区289番2「長住2-22-12」				地積(㎡)	264	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	長方形 1:2	店舗 S 2	小売店舗、スーパー、銀行等が集積する近隣商業地域	西20 m 市道	水道、ガス、下水	高宮3.2 km	(その他) 高度地区2種20m (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 150 m、北 170 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 22 m、			規模	260 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 0 m市道	交通施設	高宮駅南西方3.2 km	法令 近商(80,300)準防 高度地区2種20m
地域要因の将来予測	大規模な住宅団地に隣接する旧来からの近隣商業地域であり、今後も現状を維持して推移すると思われる。コロナ禍の影響が完全に収束したことから回復傾向が顕著であり、マンション用地としての需要も高い。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	289,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	213,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区周辺の近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、日用品等を販売する小売業者、賃貸収益目的の不動産業者等が中心である。背後の戸建住宅地の需要も旺盛に推移しており、コロナ禍における影響が完全に収束したことから商業用地の需要は回復傾向が顕著で、上昇幅は拡大傾向となっている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年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 254,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	コロナ禍の完全収束により商業用地の需要が回復し、マンション用地としての需要もある商業地の需要は高い状況で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	周辺人口の増加とコロナ禍の完全収束から需要は回復傾向にある。マンション用地としての需要も高く、地価の上昇圧力となっている。	
変動率		年間 +10.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕	特に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南 6 C - 312	福岡市南区		更地	()	不整形	東22 m国道 南5.7 m 北1 m 三方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡南 6 C - 804	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	西21 m国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
c	那珂川 6 C - 1005	那珂川市		更地	()	長方形	南東18.5 m市道 北東14.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	-				()					
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	() 211,732	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [99.9]	218,514	100 [77.3]	282,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	283,000
b	() 211,750	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [/]	100 [97.0]	238,382	100 [77.3]	308,386	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	308,000
c	() 270,987	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [105.0]	269,697	100 [99.9]	269,967	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	270,000
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	
									[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 0.0		
d		% / 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		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 289,000 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)	
	5,499,360	1,266,200	4,233,160	2,281,250	1,951,910	(0.9777) 1,908,382	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	56,128,882 円 (213,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,400	480,000	6.0	2,880,000	
~									
~									
~									
計		200.00	100.0	200.00		480,000		2,880,000	
年額支払賃料						480,000 円 x 12ヶ月 = 5,760,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						一棟貸し店舗であり共益費不要			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,760,000 円 x 5.0 % 円 x % = 288,000 円			
以上計 + a+ - -						5,472,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,880,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,360 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						5,499,360 円 (20,831 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 301	2,593 (2,593)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,729	対象基準階の 月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 C - 302	1,454 (1,451)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	2,244	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F 1 B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	182,500 円	36,500,000 x	0.5 %
維持管理費	172,800 円	5,760,000 x	3.0 %
公租公課	土地	527,700 円	査定額
	建物	310,200 円	36,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,266,200 円 (	4,796 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(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	36,500,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 30 % +
			設備部分 0.0865 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,281,250 円 (8,641 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,499,360 円
総費用			1,266,200 円
純収益 -			4,233,160 円
建物等に帰属する純収益			2,281,250 円
土地に帰属する純収益 -			1,951,910 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,908,382 円 (7,229 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	56,128,882 円 (		213,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡南(県) 5-3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 税田 健司
鑑定評価額	420,000,000 円		1㎡当たりの価格	187,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月17日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月28日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区西長住3丁目567番7「西長住3-22-7」			地積(㎡)	2,248	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他) (70,200)					
	長方形1:1.2	店舗兼作業所S2	低層の店舗を主とし、マンション等も一部見られる県道沿いの商業地域	北東11m 県道、背面道	水道、ガス、下水	高宮4km						
(2)近隣地域	範囲	東110m、西30m、南80m、北160m			標準的使用	沿道施設用地						
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約50m、規模			2,000㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	11m県道	交通施設	高宮駅 南西方4km 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種最高20m					
	地域要因の将来予測	郊外部の県道沿いに低層店舗のほか、マンション等も混在する路線商業地域。背後の住宅地の広がりから、店舗需要も根強いが、今後高度利用もより進展し、地価も上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路	+1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	193,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	140,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市内南西部を中心とする商住混在地を含む商業地域である。需要者は県内外の店舗・営業所等を営営する法人事業者等が中心となる。現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースがみられる。中心となる価格帯は規模や用途等により見出せない状況にあるが規模2,000㎡で3.3~3.8億円程度と考えられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定要素については保守的に査定を行った為低位に査定された。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の他の基準地等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	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 173,000 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 +8.1%	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因)	依然として続く金融緩和基調の基で、南区内でも住宅地を中心に根強い不動産需要が認められる。		
									(地域要因)	外環状道路に近く各地へのアクセスも良好で、背後に大規模な住宅団地を有し、安定した店舗需要がある。		
									(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	福岡南 6 K - 701	福岡市南区		建付地	()	不整形	西11 m 県道		2 住居 (60,200)		
b	福岡南 6 C - 404	福岡市南区		建付地	()	台形	南10 m 市道 西4 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	福岡南 6 C - 312	福岡市南区		更地	()	不整形	東22 m 国道 南5.7 m 北1 m 三方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南 6 C - 804	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	西21 m 国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$[113.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	180,724	$\frac{100}{[96.9]}$	186,506	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	188,000	
b	() 169,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.0]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	183,430	$\frac{100}{[93.0]}$	197,237	画地 +1.0 行政 0.0	199,000	
c	() 211,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	218,514	$\frac{100}{[112.3]}$	194,581	その他 0.0	197,000	
d	() 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	238,382	$\frac{100}{[126.5]}$	188,444	その他 0.0	190,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 193,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難なため				
(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)
	32,996,160	7,618,780	25,377,380	14,437,500	10,939,880	(0.9777) 10,695,921	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	314,585,912 円 (140,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	店舗	600.00	100.0	600.00	2,400	1,440,000	6.0	8,640,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		2,880,000		17,280,000
年額支払賃料				2,880,000 円 x 12ヶ月 = 34,560,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				34,560,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,728,000 円				
以上計 + a+ - -				32,832,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				17,280,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 164,160 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				32,996,160 円 (14,678 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南6C(賃) - 1001	2,608 (2,601)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,415	対象基準階の 月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	福岡南(賃) 6K - 709	2,402 (2,391)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,321	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,155,000 円	231,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,036,800 円	34,560,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,001,480 円	査定額	
	建物 1,963,500 円	231,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	231,000 円	231,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	231,000 円	231,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,618,780 円 (	3,389 円 / m ²)	(経費率 23.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(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	231,000,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m ² x 1,200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 30 % +
			設備部分 0.0865 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	14,437,500 円 (6,422 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		32,996,160 円	
総費用		7,618,780 円	
純収益 -		25,377,380 円	
建物等に帰属する純収益		14,437,500 円	
土地に帰属する純収益 -		10,939,880 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,695,921 円 (4,758 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	314,585,912 円 (	140,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡南(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 538,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 792,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 600,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市南区大橋1丁目45番「大橋1-4-10」, 形状 台形 1:1.5, 敷地の利用の現況 共同住宅兼診療所 SRC 11, 周辺の土地の利用の状況 中高層事務所、店舗付マンション等が混在する商業地域, 接面道路の状況 東22m 国道, 供給処理施設状況 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況 大橋220m, 地積 (㎡) (679), 法令上の規制等 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400). (2) 近隣地域: 範囲 東 0m、西 40m、南 60m、北 40m, 標準的使用 高層店舗兼共同住宅地, 標準的画地の形状等 間口 約 22m、奥行 約 31m、規模 680㎡程度、形状 ほぼ長方形, 地域的特性 特記 通行量の多い主要駅近くの繁華な商業地域, 事項 街 2.2m 国道, 交通 大橋駅東方220m, 法令 商業 (90,400) 準防, 地域要因の将来予測 当該地域は幹線道路沿いに店舗、中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、画地の集約化・高度利用が進行していくものと予測される。需給バランスの改善により商業地地価は大幅な上昇傾向で推移している。 (3) 最有効使用の判定 高層店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 形状 -1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 796,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 623,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性 同一需給圏の範囲は、福岡市南部の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者並びにマンション・商業施設等を手掛ける開発業者、投資家等が想定される。大橋エリアにおける再開発、マンション需要から、物件の取得競争が継続している状況にあり、希少性の高い土地については総額的な上限はない状況である。需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額4～6億円前後になるものと思料される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 同一需給圏は南区を中心とした隣接エリアとやや広範囲であるが、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、店舗賃貸市場はやや硬直・遅延的であり、かつ、居宅については必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は相対的に低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 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 100, 街路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 福岡南(県) 5 - 5, 前年指定基準地の価格 886,000 円/㎡, 時点修正 [108.4], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [99.0], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 777,000, 内訳 標準化補正 100, 街路交通環境画地行政その他 0.0, 地域交通環境行政その他 0.0, 0.0, +2.0, +20.0, 0.0, 0.0. (10) 対年象標の基準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 718,000 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 +10.3%, 半年間 %, 変動状況 要因 (一般的) 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。 (地域) 駅近くまたは利便性のよい商業地については、マンション用地等の需要が活発化しており、商業地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。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡南 6 C - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西22 m県道 北西7.2 m 北東7.7 m 三方路		商業 (100,400)		
b	福岡南 6 C - 1004	福岡市南区		更地	()	長方形	西22.5 m県道 南5.5 m 角地		近商 (100,300)		
c	福岡南 6 C - 103	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,400) 地区計画等		
d	福岡南 6 C - 613	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西12.7 m県道		商業 (90,400)		
e	福岡南 6 C - 614	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南西32 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)		
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	() 706,956	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	692,144	100 [88.2]	784,744	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	777,000	
b	() 786,525	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [105.0]	809,746	100 [93.9]	862,349	画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	854,000	
c	() 604,814	100 [100.0]	[112.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	679,206	100 [85.8]	791,615	その他 0.0	784,000	
d	() 722,938	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	772,098	100 [96.0]	804,269	[99.0]	796,000	
e	() 644,295	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	672,444	100 [83.7]	803,398	100	795,000	
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 +0.70	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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	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 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 796,000 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)	
	69,372,106	18,638,710	50,733,396	35,618,400	15,114,996	(0.9231) 13,952,653	(3.7 0.4) 3.3 %	
	収益価格	422,807,667 円 (623,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	S R C 12 F		2,630.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	679 ㎡	24.0 m x 32.0 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階以上は共同住宅約50㎡、2LDK			有効率の理由	87.6 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	300.00	75.0	225.00	4,000	900,000	6.0		5,400,000	
2 ~ 5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,200	415,800	2.0		831,600	
							1.0		415,800	
6 ~ 9	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,240	423,360	2.0		846,720	
							1.0		423,360	
10 ~ 12	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,280	430,920	2.0		861,840	
							1.0		430,920	
13 ~ 13		20.00								
計		2,630.00	87.6	2,304.00		5,549,400			14,698,800	4,649,400
年額支払賃料					5,549,400 円 x 12ヶ月 =					66,592,800 円
a共益費(管理費)					80 円/㎡ x 2304.00 ㎡ x 12ヶ月 =					2,211,840 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					16,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 +					= 2,880,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					68,804,640 円 x 5.0 % + 2,880,000 円 x 5.0 % =					3,584,232 円
以上計 + a+ - -										68,100,408 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,698,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =					139,639 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,649,400 円 x 95.0 % x 0.2563 =					1,132,059 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 + + +					69,372,106 円 (102,168 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 803	1,996 (1,913)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	2,189	対象基準階の 月額実質賃料 2,251 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 K - 801	2,335 (2,263)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	2,383	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	3,060,000 円	612,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,885,310 円	71,684,640 x	11.0 %
公租公課	土地 1,267,400 円	査定額	
	建物 5,202,000 円	612,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	612,000 円	612,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	612,000 円	612,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,638,710 円 (	27,450 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9231
(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	612,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 2,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	35,618,400 円 (52,457 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			69,372,106 円
総費用			18,638,710 円
純収益 -			50,733,396 円
建物等に帰属する純収益			35,618,400 円
土地に帰属する純収益 -			15,114,996 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,952,653 円 (20,549 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	422,807,667 円 (		623,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	960,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月21日	(6)路線価	[令和6年1月]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	福岡市南区高宮5丁目54番「高宮5-3-9」			地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)
	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅 SRC7	店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北東22m 県道	水道、ガス、下水	高宮150m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 20m、南 70m、北 40m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 23m、規模			230㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2m県道	交通施設	高宮駅 南方150m 法令 商業(90,400) 規制
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの駅前商業地域であり、現状のまま推移するものと思料する。分譲、賃貸を問わずマンション用地の需要は依然として堅調であるため、当面の間、地価は上昇傾向で推移するものと予測。					
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	980,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	732,000 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区及び中央区、博多区の繁華性の高い商業地域一円であり、需要者の中心は店舗兼共同住宅等の投資用不動産の建設を目的とする不動産業者等である。投資物件としての需要のほか、コンパクト分譲マンション用地の需要も競合しており、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によりまちまちであるが、1種単価で7.5～8.5万円/坪程度であるものと思料する。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途地域が同一の規範性の高い事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益価格は適切な最有効使用の建物の建築を想定し得たものの、多くの想定要素を含み、元本と果実の関係が不完全であることから規範性はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、価格形成要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。						
(8) 公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 標準化補正 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 標準化補正 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 886,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡南 5-3 公示価格 923,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 南区内の商業地の地価上昇率は拡大傾向にあり、特にマンション用地の需要が競合する商業地の地価上昇率が強い傾向が継続している。 (地域要因) 賃料の伸びしろはやや少ないが、利回りは低下傾向で推移しており、地価の上昇率は昨年よりも若干ながら拡大している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間 +8.4%	半年間 +4.0%				

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡南 6 C - 613	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	南西12.7 m県道		商業 (90,400)			
b	福岡南 6 C - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西22 m県道 北西7.2 m 北東7.7 m 三方路		商業 (100,400)			
c	福岡南 6 C - 103	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,400) 地区計画等			
d	福岡中央 6 C - 202	福岡市中央区		更地	()	長方形	北東20 m県道		商業 (90,400)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 722,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	772,098	$\frac{100}{[75.4]}$	1,024,003	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,020,000		
b	() 706,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	692,144	$\frac{100}{[77.2]}$	896,560	環境 0.0	897,000		
c	() 604,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	679,206	$\frac{100}{[70.7]}$	960,687	画地 0.0	961,000		
d	() 1,000,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,200,266	$\frac{100}{[115.0]}$	1,043,710	行政 0.0 その他 0.0	1,040,000		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.75	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 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.70	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 -22.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -10.0	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： 980,000 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)
	31,663,933	8,596,459	23,067,474	17,019,000	6,048,474	(0.9231) 5,583,346	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	169,192,303 円 (732,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	145.50	R C	11 F	1,302.72		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	231 ㎡	10.0 m x 23.0 m	前面道路：県道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：駐車場、2 階：店舗、3 階～1 1 階：住宅（1 K、約 3 0 ㎡、計 2 6 戸）を想定。内部廊下等を含むため緩和有り。			有効率の理由	68.0 %	構造、用途を勘案すると標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	駐車場等	169.50						
2 ~ 2	店舗	116.40	86.5	100.70	4,000	402,800	6.0	2,416,800
3 ~ 7	住宅	116.40	77.8	90.58	2,710	245,472	1.0	245,472
8 ~ 10	住宅	116.40	77.8	90.58	2,760	250,001	1.0	250,001
11 ~ 11	住宅	85.62	70.4	60.30	2,810	169,443	1.0	169,443
計		1,302.72	68.0	885.64		2,549,606		4,563,606
年額支払賃料						2,549,606 円 x 12ヶ月 = 30,595,272 円		
a共益費(管理費)						120 円/㎡ x 885.64 ㎡ x 12ヶ月 = 1,275,322 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。		
その他の収入(駐車場使用料等)						18,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 864,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						31,870,594 円 x 5.0 % + 864,000 円 x 5.0 % = 1,636,730 円		
以上計 + a+ - -						31,097,864 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,563,606 円 x 95.0 % x 1.00 % = 43,354 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 %) 2,146,806 円 x 95.0 % x 0.2563 = 522,715 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 + + +						31,663,933 円 (137,073 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 C - 1201	2,874 (2,874)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,963	対象基準階の 月額実質賃料 2,770 円/㎡
b	福岡南 6 C (賃) - 502	2,553 (2,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,713	月額支払賃料 (2,710 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	1,550,000 円	310,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,273,459 円	32,734,594 x	10.0 %
公租公課	土地 518,000 円	査定額	
	建物 2,635,000 円	310,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	310,000 円	310,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	310,000 円	310,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	8,596,459 円 (	37,214 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9231
(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	310,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 1,302.72 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,019,000 円 (73,675 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		31,663,933 円	
総費用		8,596,459 円	
純収益 -		23,067,474 円	
建物等に帰属する純収益		17,019,000 円	
土地に帰属する純収益 -		6,048,474 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,583,346 円 (24,170 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	169,192,303 円 (	732,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	349,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	481,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	360,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市南区野間 3 丁目 8 2 番「野間 3 - 8 - 1 8」				地積 (m ²)	726	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防	
	不整形 1:1	店舗兼共同住宅 RC 10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が建ち並び幹線沿いの商業地域	北西 22 m 市道	水道、ガス、下水	高宮 1 km	(その他) 地区計画等 (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 2 2.0 m 市道	交通施設	高宮駅 南方 1 km	法令規制 近商 (90,300)	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	352,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南区区内で最寄駅から徒歩圏内に所在する、中高層の店舗兼共同住宅を中心に低層店舗等が混在する近隣型の商業地域と判定した。主たる需要者は、事業運営目的の法人、賃料収受による収益獲得を目的とした法人投資家等であると思料する。低金利政策が継続されていることにより、商業地の需要についても未だ堅調である。なお、取引価格は規模、用途、グレードにより様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格の上昇に対して賃料の遅行性により賃料の上昇が未だ追いつかず、収益価格はやや低位に試算された。以上より、本件評価ではより説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地価格との均衡を得ているかにも十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	福岡南(県) 5 - 5	[108.4] / 100	100 [100.0]	100 [198.3]	[99.0] / 100	479,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 437,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	南区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、物価上昇や金利変動の動向、それに伴う経済動向等には、引き続き留意が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	幹線道路沿いに位置する利便性が高い地域的特性により、取引は未だ堅調に推移している。		
変動率 年間 +10.1 % 半年間 %				〔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	福岡南 6 C - 103	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,400) 地区計画等		
b	福岡南 6 C - 308	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南9 m市道 西6 m 角地		近商 (100,300) 高度地区2種20m		
c	福岡南 6 C - 611	福岡市南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東12.5 m県道		商業 (90,400)		
d	福岡南 6 C - 615	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	南西22 m県道 北西7.2 m 北東7.7 m 三方路		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 604,814	100 [100.0]	[112.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	679,206	100 [134.9]	503,489	街路 0.0 交通・接近 0.0	498,000	
b	() 350,500	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	354,924	100 [72.0]	492,950	環境 0.0	488,000	
c	() 487,085	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	539,811	100 [117.3]	460,197	画地 -1.0	456,000	
d	() 706,956	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	692,144	100 [139.1]	497,587	行政 0.0 その他 0.0	493,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +7.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -13.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 +5.0	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： 484,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	50,987,998	14,413,289	36,574,709	27,614,700	8,960,009	(0.9416) 8,436,744	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	255,658,909 円 (352,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(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	220.00	65.0	143.00	2,850	407,550	6.0		2,445,300	
2 ~ 3	居宅	220.00	90.0	198.00	2,130	421,740	1.0		421,740	
							1.0		421,740	
4 ~ 6	居宅	210.00	92.0	193.20	2,140	413,448	1.0		413,448	
							1.0		413,448	
7 ~ 10	居宅	200.00	92.0	184.00	2,150	395,600	1.0		395,600	
							1.0		395,600	
11 ~		25.00								
計		2,115.00	87.7	1,854.60		4,073,774			6,111,524	3,666,224
年額支払賃料					4,073,774 円 x 12ヶ月 =					48,885,288 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1854.60 ㎡ x 12ヶ月 =					2,225,520 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 +					= 1,560,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため、計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					51,110,808 円 x 5.0 % + 1,560,000 円 x 5.0 % =					2,633,540 円
以上計 + a+ - -										50,037,268 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,111,524 円 x 95.0 % x 1.00 % =					58,059 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,666,224 円 x 95.0 % x 0.2563 =					892,671 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 + + +					50,987,998 円 (70,231 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡南(賃) 6 K - 801	2,335 (2,263)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	2,022	対象基準階の月額実質賃料 2,187 円/㎡
b	福岡南(賃) 6 C - 101	2,398 (2,300)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	2,284	月額支払賃料 (2,140 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,515,000 円	503,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,793,789 円	52,670,808 x	11.0 %
公租公課	土地 823,000 円	査定額	
	建物 4,275,500 円	503,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	503,000 円	503,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	503,000 円	503,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	14,413,289 円 (	19,853 円 / m ²)	(経費率 28.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9416
(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	503,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 2,115.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	27,614,700 円 (38,037 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			50,987,998 円
総費用			14,413,289 円
純収益 -			36,574,709 円
建物等に帰属する純収益			27,614,700 円
土地に帰属する純収益 -			8,960,009 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,436,744 円 (11,621 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	255,658,909 円 (		352,000 円 / m ²)