

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

鑑定評価額	106,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	335,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 ] 路線価又は倍率	255,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南南区別府 4 丁目 2 4 番 「別府 4 - 1 - 1 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	317	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 RC 3	中規模一般住宅、中高層の共同住宅等が混在する住宅地域	西 6 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	別府 480 m	(その他) 高度地区 2 種 15m (70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 75 m、南 30 m、北 70 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	別府駅西方 480 m 法令 1 中専 (60,150) 規制 高度地区 2 種 15m	
地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	344,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	232,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区の地下鉄沿線の住宅地域である。主な需要者は、不動産投資家、転売を目的とした不動産業者及び市内や周辺市町に居住する個人等が見られる。交通利便性が高く、良好な居住環境を保っていることから賃貸マンション用地としても戸建用地としても人気があり、需要は堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地 3 3 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 . 1 億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅とマンションが混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 310,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は横ばい傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	交通利便性が高く、戸建住宅用地としてもマンション用地としても人気が高く、引き続き需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。		
変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南 6C - 542	福岡市城南区				建付地	( )	正方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡城南 6C - 528	福岡市城南区				貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南3.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡城南 6C - 4	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡城南 6C - 513	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ長方形	東4.6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定		
e	福岡城南 6C - 908	福岡市城南区				建付地	( )	不整形	北西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区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	( ) 272,027	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	285,628	100 [103.0]	277,309	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	283,000		
b	( ) 195,000	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	210,600	100 [ 67.6]	311,538	環境 画地	0.0 +2.0	318,000		
c	( ) 399,762	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	418,951	100 [126.9]	330,143	行政	0.0	337,000		
d	( ) 248,071	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	268,909	100 [ 69.3]	388,036	その他	0.0	396,000		
e	( ) 163,886	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	195,935	100 [ 51.8]	378,253		[102.0] 100	386,000		
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 +1.00	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	+3.0 0.0	環境 0.0
b	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	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -25.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 +35.0
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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -30.0
e	正常	% / 月 +0.84	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 -40.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 344,000 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)	
	12,359,298	3,296,700	9,062,598	6,612,400	2,450,198	( 0.9613 ) 2,355,375	( 3.6 0.4 ) 3.2 %	
	収益価格	73,605,469 円 ( 232,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	103.00	R C 5 F		503.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種15m	70%	150%	150%	317㎡	14.5 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 K、約30㎡程度、計15戸を想定			有効率 の理由	94.4%	地域の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	103.00	92.2	95.00	2,000	190,000	1.0	190,000	1.0	190,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	95.0	95.00	2,050	194,750	1.0	194,750	1.0	194,750
3 ~ 5	共同住宅	100.00	95.0	95.00	2,100	199,500	1.0	199,500	1.0	199,500
~										
~										
計		503.00	94.4	475.00		983,250				983,250
年額支払賃料						983,250 円 x 12ヶ月 = 11,799,000 円				
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 475.00 ㎡ x 12ヶ月 = 570,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						12,369,000 円 x 5.0 % 円 x % = 618,450 円				
以上計 + a+ - -						12,110,550 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						983,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,341 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 %) 983,250 円 x 95.0 % x 0.2563 = 239,407 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 + + +						12,359,298 円 ( 38,988 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 301	1,924 ( 1,845 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [ 98.0 ]	100 [100.0]	2,310	対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 305	2,202 ( 2,090 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [103.0]	100 [105.0]	2,078	月額支払賃料 ( 2,100 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	488,000 円	122,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,272,900 円	12,729,000 x	10.0 %
公租公課	土地 254,800 円	査定額	
	建物 1,037,000 円	122,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,296,700 円 (	10,400 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.7 % )
(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	122,000,000 円	設計監理料率 236,000 円 / m <sup>2</sup> x 503.00 m <sup>2</sup> 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	6,612,400 円 ( 20,859 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,359,298 円
総費用			3,296,700 円
純収益 -			9,062,598 円
建物等に帰属する純収益			6,612,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,450,198 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,355,375 円 ( 7,430 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.2 %	
	73,605,469 円 (		232,000 円 / m <sup>2</sup> )



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡城南6C - 532	福岡市城南区				建付地	( )	長方形	南東5 m市道 南西5 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ10 m			
b	福岡城南6C - 536	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ台形	南西5.1 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m			
c	福岡城南6C - 539	福岡市城南区				更地	( )	長方形	北西3.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m			
d	福岡城南6C - 511	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		1 低専 (50,80) 高さ制限10 m			
e	福岡城南6C - 508	福岡市城南区				更地	( )	長方形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 249,725	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	246,874	$\frac{100}{[98.9]}$	249,620	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	255,000			
b	( ) 208,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	216,464	$\frac{100}{[89.1]}$	242,945	環境 画地	0.0 +2.0	248,000			
c	( ) 213,841	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	232,231	$\frac{100}{[91.5]}$	253,804	行政	0.0	259,000			
d	( ) 162,890	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,641	$\frac{100}{[76.7]}$	226,390	その他	0.0	231,000			
e	( ) 205,606	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,886	$\frac{100}{[88.5]}$	243,939		[102.0] 100	249,000			
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 +0.65	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-3.0 -10.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-10.0 -15.0
c	正常	% / 月 +0.66	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 環境	-10.0 -5.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-15.0 -5.0
e	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-5.0 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 253,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、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, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡城南(県) - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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], 190,000 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	福岡城南 6C - 528	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南3.3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡城南 6C - 511	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	福岡城南 6C - 541	福岡市城南区		更地	( )	長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
d	福岡城南 6C - 908	福岡市城南区		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区15m		
e	福岡城南 6C - 520	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1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	( ) 195,000	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	210,600	100 [ 82.9]	254,041	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	254,000	
b	( ) 162,890	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	173,641	100 [ 74.7]	232,451	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	232,000	
c	( ) 204,583	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	209,493	100 [ 74.7]	280,446	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	280,000	
d	( ) 163,886	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	195,935	100 [ 76.0]	257,809	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	258,000	
e	( ) 202,915	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	209,613	100 [ 83.8]	250,135	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	250,000	
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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 -6.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -13.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -10.0	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： 255,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,059,900	842,540	3,217,360	2,193,750	1,023,610	( 0.9784 ) 1,001,500	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	31,296,875 円 ( 203,000 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			しない 開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	67.00	L S 3 F		201.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	154 ㎡	9.5 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K タイプ (各階 2 戸 x 3、計 6 戸) の共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,700	113,900	1.0	113,900	1.0	113,900
							1.0	113,900	1.0	113,900
2 ~ 2	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,750	117,250	1.0	117,250	1.0	117,250
							1.0	117,250	1.0	117,250
3 ~ 3	共同住宅	67.00	100.0	67.00	1,750	117,250	1.0	117,250	1.0	117,250
							1.0	117,250	1.0	117,250
~										
~										
計		201.00	100.0	201.00		348,400				348,400
年額支払賃料						348,400 円 x 12ヶ月 =		4,180,800 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,180,800 円 x 5.0 %		+ 円 x % = 209,040 円		
以上計 + a+ - -								3,971,760 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						348,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =		3,310 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 %) 348,400 円 x 95.0 % x 0.2563 =		84,830 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 + + +						4,059,900 円		( 26,363 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南 6 (賃) - 801	1,528 ( 1,465 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,745	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡城南 6 (賃) - 802	1,932 ( 1,853 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,840	月額支払賃料 ( 1,750 円/㎡)
c	福岡城南 6 (賃) - 305	2,202 ( 2,090 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,915	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	150,000 円	37,500,000 x	0.4 %
維持管理費	209,040 円	4,180,800 x	5.0 %
公租公課	土地 89,800 円	査定額	
	建物 318,700 円	37,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,500 円	37,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,500 円	37,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	842,540 円 (	5,471 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.8 %)
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(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	37,500,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m <sup>2</sup> x 201.00 m <sup>2</sup> (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	2,193,750 円 ( 14,245 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,059,900 円	
総費用		842,540 円	
純収益 -		3,217,360 円	
建物等に帰属する純収益		2,193,750 円	
土地に帰属する純収益 -		1,023,610 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,001,500 円 ( 6,503 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	31,296,875 円 (	203,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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

鑑定評価額	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	115,000 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	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	福岡市城南区长尾4丁目273番「長尾4-8-8」			地積(㎡)	771	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)					
	正方形	共同住宅RC6	中規模一般住宅と中層マンションが混在する既存住宅地域	東7m市道	水道、ガス、下水	七隈2.3km	(その他)高度地区2種20m					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西70m、南90m、北70m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m			規模	750㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	7m市道	交通施設	七隈駅東方2.3km					
	地域要因の将来予測	中層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後ともこのような利用状況が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で地価上昇の傾向が続くと予測される。										
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は主に城南区・早良区・西区の区域中心部からやや離れた住宅地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産業者や不動産投資家、マンション開発業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺地域における戸建住宅用地は需要が堅調で、供給が少ないこともあって、大規模画地への需要も堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地750㎡程度のものであれば、1億円強である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、同一需給圏内のマンション用地としての人気の程度や当該地域における大規模画地の希少性を反映している。よって、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 138,000 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 +10.1% 半年間 %	
									価格形成要因		状況	
									一般的要因		人口は横ばい傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。	
									地域要因		市域中心部への交通利便性がやや劣るものの、居住環境や生活利便性が良いことから、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。	
									個別的要因		個別的要因に変化はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南6C-932	福岡市城南区		更地	( )	不整形	南6.1 m市道 東4.2 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区20m		
b	福岡城南6C-906	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区20m		
c	福岡城南6C-509	福岡市城南区		貸家建付地	( )	長方形	西4.6 m市道 北4 m 東4 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡城南6C-5	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	福岡早良6C-505	福岡市早良区		更地	( )	不整形	西9 m市道 北3.4 m 東4.2 m 三方路		1 中専 (60,200) 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	( ) 199,597	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	202,337	$\frac{100}{[ 99.0]}$	204,381	街路 交通・ 0.0	204,000	
b	( ) 175,893	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	195,065	$\frac{100}{[126.3]}$	154,446	接近 環境 0.0	154,000	
c	( ) 149,870	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	152,154	$\frac{100}{[107.5]}$	141,539	画地 行政 0.0	142,000	
d	( ) 292,787	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	313,282	$\frac{100}{[184.1]}$	170,169	その他 0.0	170,000	
e	( ) 207,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.0]}$	221,282	$\frac{100}{[139.3]}$	158,853	[100.0] 100	159,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 +5.0	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 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 +80.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	29,734,203	8,367,200	21,367,003	18,753,200	2,613,803	( 0.9613 ) 2,512,649	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	78,520,281 円 ( 102,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	259.00	R C 6 F		1,534.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	771㎡	27.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(約63㎡)程度、各階4室、計24室を想定			有効率の理由	97.8%	地域の共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	259.00	96.5	250.00	1,450	362,500	1.0	362,500
							1.0	362,500
2 ~ 2	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,500	375,000	1.0	375,000
							1.0	375,000
3 ~ 6	共同住宅	255.00	98.0	250.00	1,550	387,500	1.0	387,500
							1.0	387,500
~								
~								
計		1,534.00	97.8	1,500.00		2,287,500		2,287,500
年額支払賃料				2,287,500円 x 12ヶ月 = 27,450,000円				
a共益費(管理費)				100円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 = 1,800,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000円/台 x 15台 x 12ヶ月 + = 1,440,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				29,250,000円 x 5.0% + 1,440,000円 x 5.0% = 1,534,500円				
以上計 + a+ - -				29,155,500円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,287,500円 x 95.0% x 1.00% = 21,731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%) 2,287,500円 x 95.0% x 0.2563 = 556,972円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				29,734,203円 ( 38,566円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 303	1,896 ( 1,818 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,753	対象基準階の 月額実質賃料 1,584円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 304	1,407 ( 1,350 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,513	月額支払賃料 ( 1,550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	1,384,000 円	346,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,069,000 円	30,690,000 x	10.0 %
公租公課	土地 281,200 円	査定額	
	建物 2,941,000 円	346,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	346,000 円	346,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	346,000 円	346,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,367,200 円 (	10,852 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 28.1 % )
(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	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	346,000,000 円	設計監理料率 219,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,534.00 m <sup>2</sup> 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	18,753,200 円 ( 24,323 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,734,203 円	
総費用		8,367,200 円	
純収益 -		21,367,003 円	
建物等に帰属する純収益		18,753,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,613,803 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,512,649 円 ( 3,259 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	78,520,281 円 (	102,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡城南(県) - 5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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]	130,000 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	福岡市城南区七隈4丁目405番15「七隈4-23-20」				地積(㎡)	163	法令上の規制等	1低専(50,80)
	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	七隈400m	(その他)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水				
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 40m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、			規模	160㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5.0m市道	交通施設	七隈駅 北西方400m	法令規制	1低専(50,80)
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	172,000 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城南区最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する高所得者層である。近隣地域は、城南区郊外に位置するものの、七隈線最寄駅徒歩圏内の利便性が高いエリアで、新型コロナの収束による需要の回復及び割安感等から需要の増加が認められ、地価上昇幅は拡大傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地で250万円程度、新築の土地建物は総額550万円程度である。								
(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、城南区郊外住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡城南(県) - 12	[109.1]	100	100	[100.0]	172,000			
	前年指定基準地の価格	208,000 円/㎡	100	[101.0]	[130.4]				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 157,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。			
	- 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				(地域要因)	郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。各種の生活利便施設等に比較的近く土地需要は堅調である。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	+9.6 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南 6K - 302	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.3 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡城南 6C - 1002	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	南16 m市道 西4.8 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
c	福岡城南 6C - 930	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.2 m市道 西4.8 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡城南 6C - 517	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西5.9 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 164,894	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,963	100 [101.3]	171,731	街路 0.0 交通・接近 0.0	172,000	
b	( ) 181,332	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	192,710	100 [112.4]	171,450	環境 0.0	171,000	
c	( ) 163,663	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	168,430	100 [ 97.9]	172,043	画地 0.0	172,000	
d	( ) 125,690	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]	169,367	100 [ 97.9]	173,000	行政 0.0 その他 0.0	173,000	
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 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 -20.0	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： 172,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡城南(県) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	27,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	181,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 19 日	(6) [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	140,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	福岡市城南区田島 5 丁目 3 6 5 番 1 外 「田島 5 - 1 3 - 4 4」			地積 ( m <sup>2</sup> )	153	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)
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北西 5 m 市道	水道、ガス、下水	茶山 850 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 110 m、南 70 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 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	茶山駅 南東方 850 m 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	0.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	181,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、城南区及び周辺の地下鉄七隈線沿線に住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与取得者層であり、概ね成熟した住宅地域が形成されている圏域であるが、地下鉄七隈線延伸の影響もあって住宅需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 3, 0 0 0 万円前後とみられるが、建売住宅等では、画地規模を小さくして総額を抑えるケースも散見される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用した。標準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡城南(県) - 12						0.0 地 街路 0.0 0.0 域 交通 +10.0 0.0 要 環境 +13.0 +1.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 208,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.1] 100	100 [101.0]	100 [124.3]	[100.0] 100	181,000	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 要因 )	地下鉄七隈線延伸の影響もあり、沿線を中心として、当区の住宅需要は一層高まっている。		
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %			( 地域 要因 )	概ね成熟した住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅需要は依然として高い。		
				( 個別的 要因 )	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡城南6C-536	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	南西5.1 m市道		1低専(50,80)高さ制限10m					
b	福岡城南6C-511	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		1低専(50,80)高さ制限10m					
c	福岡城南6C-532	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	南東5 m市道 南西5 m 角地		1低専(60,80)高さ10m					
d	福岡城南6K-302	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.3 m市道		1低専(50,80)					
e	福岡城南6C-930	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.2 m市道 西4.8 m 角地		1低専(60,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 208,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	216,464	$\frac{100}{[112.2]}$	192,927	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	193,000			
b	( ) 162,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,641	$\frac{100}{[96.0]}$	180,876			181,000			
c	( ) 249,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	246,874	$\frac{100}{[129.6]}$	190,489			190,000			
d	( ) 164,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,963	$\frac{100}{[96.0]}$	181,211			181,000			
e	( ) 163,663	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	168,430	$\frac{100}{[98.0]}$	171,867	<b>[100.0]</b> 100		172,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.65	街路 画地	0.0 +5.1	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	+8.0 0.0	環境 環境	+20.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 181,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、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	桜坂鑑定株式会社
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	79,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区西片江 2 丁目 1 0 9 番 2 9 6 「西片江 2 - 2 9 - 1 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	216	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 )	
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅を主とし、アパートも混在する住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.2 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 170 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北 6 m 市道	交通施設	福大前駅 南東方 1.2 km 法令 1 低専 ( 50, 80 ) 規制 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
(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	79,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、西片江、南片江、片江地区を中心に、城南区南部の住宅地域。需要者は福岡市中心部への通勤者及び開発目的の不動産業者等であり、彼らは利便性、環境、学区等に注目して物件の選定を行う。需要の中心となる価格帯は更地の場合 1 8 0 ~ 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円、土地建物の場合 3 5 0 0 ~ 4 0 0 0 万円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する価格である。本件においては、需要者の観点から適切に収集された実証性の高い価格である。近隣地域は最寄り駅までやや距離があり、居住の快適性等が重視される第 1 種低層住居専用地域で建蔽率・容積率が低いことから、収益性がさほど見込めず収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡城南(県) - 10 前年指定基準地の価格 96,000 円 / m <sup>2</sup>	[111.5] 100	100 [100.0]	100 [134.9]	[100.0] 100	79,300	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 +7.0 0.0 要 環境 +30.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,500 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	景気回復基調、低金利、福岡市の人口増等を受け、福岡市の住宅需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 )	地価上昇を受け、ミニ開発等では、総額の観点から 1 区画の面積が減少傾向にある。			
変動率 年間 +6.4 % 半年間 %				( 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	福岡城南 6C - 922	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	北5.9 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡城南 6C - 404	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡城南 6C - 307	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡城南 6C - 409	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 85,968	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,135	100 [113.9]	82,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,600
b	( ) 68,998	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	82,491	100 [104.0]	79,318	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	79,300
c	( ) 78,947	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,605	100 [106.7]	75,544	その他 0.0	75,500
d	( ) 106,696	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,177	100 [138.6]	80,214		80,200
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 +0.53	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 +15.0		
			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 +0.84	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	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 +10.0		
			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 +0.84	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 +40.0		
			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： 79,300 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		第一種低層住居専用地域で自用の戸建住宅が中心の地域であり、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	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 6 年1月 ] 115,000 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	福岡市城南区神松寺 2 丁目 1 6 番 「神松寺 2 - 1 1 - 2 4」			地積 (㎡)	856	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)				
	不整形 1:1.2	共同住宅 RC 7	中高層マンションと一般住宅が混在する住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 1.6 km	(その他) 高度地区 2種 20m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 70 m		標準的使用	共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 28 m、規模		850 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	西 6 m 市道	交通施設	七隈駅 南東方 1.6 km 法令 2 住居 (60,200) 規制 高度地区 2種 20m				
	地域要因の将来予測	分譲マンションとしては限界点の感はあるが、比較的大規模な貸家は多い。近隣では戸建住宅としての取引も多いため、今後は空地为ミニ開発等により戸建住宅地域に推移していく可能性もある。									
(3) 最有効使用の判定	共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	131,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一受給圏の範囲は、城南区の中央部から南部にかけての幹線道路の背後等に位置する、共同住宅等が存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、アパート等の建設を目的とした不動産業者や個人投資家等が中心である。交通利便性は、やや劣るものの居住環境は良好であり、生活利便施設への接近性も良いため、共同住宅だけでなく、戸建住宅用地としての需要も高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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	[ ]					
	円 / ㎡		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 142,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	福岡市の不動産市場においては、良好な金融環境の後押しにより、住宅需要は堅調さが継続している。				
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地		(地域要因)	周辺では戸建住宅地としての取引が多いが、マンション需要の高まりにより、高価格帯での分譲マンション用地の取引もみられる。				
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +12.7 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南6C-927	福岡市城南区		建付地	( )	不整形	北4.6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区15m		
b	福岡城南6C-529	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m		
c	福岡城南6C-303	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)		
d	福岡城南6C-508	福岡市城南区		更地	( )	長方形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 123,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	132,278	$\frac{100}{[87.3]}$	151,521	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	152,000	
b	( ) 153,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	182,550	$\frac{100}{[100.9]}$	180,922	画地 0.0 行政 0.0	181,000	
c	( ) 167,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,360	$\frac{100}{[107.4]}$	165,140	その他 0.0	165,000	
d	( ) 205,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,886	$\frac{100}{[131.1]}$	164,673	その他 0.0	165,000	
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 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.84	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	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +13.0
d	正常	% / 月 +0.55	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	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 165,000 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)
	29,619,282	6,907,463	22,711,819	18,915,800	3,796,019	( 0.9426 ) 3,578,128	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	111,816,500 円 ( 131,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	280.00	R C 7 F		1,655.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	856㎡	28.0 m x 33.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：エントランスと共同住宅、2～7階：共同住宅(約68㎡x23戸)を想定。			有効率の理由	95.0%	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1~1	共同住宅・エントランス	120.00	70.0	84.00	1,480	124,320	1.0	124,320
2~5	共同住宅	280.00	97.0	271.60	1,500	407,400	1.0	407,400
6~6	共同住宅	220.00	97.0	213.40	1,510	322,234	1.0	322,234
7~7	共同住宅	195.00	97.0	189.15	1,510	285,617	1.0	285,617
~								
計		1,655.00	95.0	1,572.95		2,361,771		2,361,771
年額支払賃料				2,361,771円 x 12ヶ月 = 28,341,252円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000円/台 x 23台 x 12ヶ月 + = 2,208,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				28,341,252円 x 5.0% + 2,208,000円 x 5.0% = 1,527,463円				
以上計 + a+ - -				29,021,789円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,361,771円 x 95.0% x 1.00% = 22,437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%) 2,361,771円 x 95.0% x 0.2563 = 575,056円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				29,619,282円 ( 34,602円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 11	1,358 ( 1,303 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,401	対象基準階の 月額実質賃料 1,533円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 12	1,632 ( 1,565 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,665	月額支払賃料 ( 1,500円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,396,000 円	349,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,527,463 円	30,549,252 x	5.0 %
公租公課	土地 319,500 円	査定額	
	建物 2,966,500 円	349,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	349,000 円	349,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	349,000 円	349,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,907,463 円 (	8,069 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(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	349,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,655.00 m <sup>2</sup> (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	18,915,800 円 ( 22,098 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,619,282 円	
総費用		6,907,463 円	
純収益 -		22,711,819 円	
建物等に帰属する純収益		18,915,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,796,019 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,578,128 円 ( 4,180 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	111,816,500 円 (	131,000 円 / m <sup>2</sup> )	





(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南 6C - 402	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ整形	南西5 m道路		1 低専 (50,80)		
b	福岡城南 6C - 307	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡城南 6C - 405	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡城南 6C - 409	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡城南 6C - 408	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 126,064	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	132,367	100 [112.9]	117,243	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	122,000	
b	( ) 78,947	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,605	100 [ 77.6]	103,872	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000	
c	( ) 104,270	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,943	100 [ 94.0]	118,024	その他 0.0	123,000	
d	( ) 106,696	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,177	100 [ 99.9]	111,288	[104.0] 100	116,000	
e	( ) 116,665	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	123,548	100 [103.0]	119,950		125,000	
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 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 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： 115,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、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	桜坂鑑定株式会社
福岡城南(県) - 10	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	73,000 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	福岡市城南区片江 5 丁目 1 4 3 1 番 4 2 「片江 5 - 1 7 - 1 9」			地積 (㎡)	245	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 980 m					
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.0 m 市道	交通 七隈駅 南東方 980 m	法令 1 低専 (50,80)					
	地域要因の将来予測	博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、七隈地区や松山地区等に比して地価の割安感があることから、今後も住宅需要が増加傾向で推移していくことが予測される。									
(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	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	87,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、片江・西片江・南片江地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及ぶ。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者に加え、アパート用地を求める企業等も挙げられる。需要の中心となる土地総額は 250 ㎡程度の画地で 2,500 万円前後。福岡大学にも近接する住宅地域であることから、戸建住宅用地のほかにアパート用地としての土地需要も見込まれる地域である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例より求めたもので、市場性を反映し実証のかつ規範性の高い価格が得られた。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性や想定要素が多いことから、相対的な信頼性はやや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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	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
			[ ]	100	100	[ ]					
	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 96,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	景気の回復基調、低金利、福岡市の人口増等を受け、福岡市の住宅需要は堅調である。				
	変動率	年間 +11.5 %	半年間 %			(地域要因)	博多駅まで延伸した七隈線沿線の住宅地域であり、住宅需要は堅調である。				
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡城南6C-903	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80)					
b	福岡城南6C-519	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	西4 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80) 高さ制限10m					
c	福岡城南6C-912	福岡市城南区		更地	( )	不整形	西4 m市道		1低専 (50,80)					
d	福岡城南6C-408	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	東6 m市道		1低専 (50,80)					
e	福岡城南6C-909	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	接面道路なし		1低専					
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	( ) 93,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	100,269	$\frac{100}{[ 97.9]}$	102,420	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	102,000				
b	( ) 135,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	139,864	$\frac{100}{[126.5]}$	110,564	0.0 0.0 0.0	111,000				
c	( ) 113,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	121,090	$\frac{100}{[110.0]}$	110,082	0.0	110,000				
d	( ) 116,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,548	$\frac{100}{[108.2]}$	114,185	0.0	114,000				
e	( ) 85,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,154	$\frac{100}{[ 83.8]}$	109,969	0.0 [100.0] 100	110,000				
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 +0.95	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	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+15.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 +0.84	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
e	正常	% / 月 +0.84	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 110,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,921,035	957,816	2,963,219	2,261,180	702,039	( 0.9747 ) 684,277	( 3.6 0.4 ) 3.2 %
	収益価格	21,383,656 円 ( 87,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	96.00	100.0	96.00	1,690	162,240	1.0	162,240
~								
~								
~								
計		192.00	100.0	192.00		324,480		324,480
年額支払賃料				324,480 円 x 12ヶ月 = 3,893,760 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 192.00 ㎡ x 12ヶ月 = 230,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				敷金等により十分担保されているため				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				4,124,160 円 x 5.0 % + 円 x % = 206,208 円				
以上計 + a+ - -				3,917,952 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				324,480 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,083 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 + + +				3,921,035 円 ( 16,004 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 901	2,171 ( 2,171 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,716	対象基準階の 月額実質賃料 1,691 円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 902	1,818 ( 1,818 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[124.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,666	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	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	412,416 円	4,124,160 x	10.0 %
公租公課	土地 61,100 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	957,816 円 (	3,909 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 24.4 %)
(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	33,400,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m <sup>2</sup> x 192.00 m <sup>2</sup> (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	2,261,180 円 ( 9,229 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,921,035 円	
総費用		957,816 円	
純収益 -		2,963,219 円	
建物等に帰属する純収益		2,261,180 円	
土地に帰属する純収益 -		702,039 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		684,277 円 ( 2,793 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	21,383,656 円 (	87,300 円 / m <sup>2</sup> )	



# 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	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	23,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 14 日	(6) 路線価 [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南南区南片江 3 丁目 8 4 番 「南片江 3 - 1 0 - 2 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	福大前 1.7 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	北 6 m 市道	交通施設	福大前駅 南東方 1.7 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	92,500 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区南部に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、サラリーマン層が中心となる。駅距離は認められるが相対的割安感から、不動産需要は堅調である。市場の中心価格帯は、標準画地規模の土地で 2, 5 0 0 万円、敷地面積が 1 4 0 m <sup>2</sup> 程度の新築戸建てで 4, 0 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	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、鑑定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	福岡城南(県) - 10	[111.5]	100	100	[100.0]	92,500	
(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	84,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号	-				〔地域要因〕	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。
公示価格	円 / m <sup>2</sup>		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
変動率	年間 +10.1 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡城南6C-916	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ長方形	東4.4 m市道 北4.1 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区15m			
b	福岡城南6C-933	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ台形	西4.3 m市道		1 低専 (50,80)			
c	福岡城南6C-404	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡城南6C-409	福岡市城南区				建付地	( )	長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡城南6C-922	福岡市城南区				建付地	( )	長方形	北5.9 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	( ) 119,157	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	120,545	100 [129.7]	92,941	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	92,900			
b	( ) 107,531	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	107,740	100 [117.4]	91,772	環境 画地	0.0 0.0	91,800			
c	( ) 68,998	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	82,491	100 [ 89.1]	92,582	行政	0.0	92,600			
d	( ) 106,696	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,177	100 [119.9]	92,725	その他	0.0	92,700			
e	( ) 85,968	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,135	100 [102.0]	92,289	[100.0] 100	0.0	92,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.53	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	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	+10.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.84	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.84	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	+3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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		自用の戸建住宅を中心とした地域であり、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	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	52,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	227,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 14 日	(6) [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	170,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区松山 2 丁目 4 6 7 番 1 0 1 「松山 2 - 2 5 - 1 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	229 ( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)  (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	七隈 300 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 基準方位 北 5 m 市道	交通 七隈駅 北東方 300 m	法令 1 中専 (60,100)	規制 高度地区 1 種 15m
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。良好な住環境や利便施設への接近性等から、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	227,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線の地域を中心として、城南区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、比較的高所得層のエンドユーザーや不動産業者が中心となる。当地域は良好な住環境を有し、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等により幅が認められるが、標準画地規模の土地で 5,000 万円、敷地面積が 120 m <sup>2</sup> 程度の新築戸建てで 5,000 ~ 6,000 万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による標準価格の試算を行った。標準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による標準価格を標準とし、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 208,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡城南 - 8 公示価格 215,000 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +9.1 % 半年間 +5.6 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 城南区の人口は微増傾向で推移している。住宅需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 (地域要因) 地域要因に特段の変動は見られない。良好な住環境から需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡城南6C-520	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m				
b	福岡城南6C-1004	福岡市城南区		建付地	( )	袋地等	南5.2 m市道		1 低専 (50,80)				
c	福岡城南6C-538	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	北東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m				
d	福岡城南6C-516	福岡市城南区		建付地	( )	長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m				
e	福岡城南6C-918	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	東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	( ) 202,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	209,613	$\frac{100}{[94.0]}$	222,993	街路交通・接近 0.0	225,000			
b	( ) 132,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	153,991	$\frac{100}{[69.8]}$	220,617	環境 0.0	223,000			
c	( ) 211,411	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	229,592	$\frac{100}{[99.9]}$	229,822	画地 +1.0	232,000			
d	( ) 217,948	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	228,410	$\frac{100}{[92.2]}$	247,733	行政 0.0	250,000			
e	( ) 145,369	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	159,179	$\frac{100}{[72.1]}$	220,775	その他 0.0 [101.0] 100	223,000			
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	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 +0.70	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 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0	画地 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： 227,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、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, (有) エステート・プランニング. Row 1: 福岡城南(県) - 13, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 405,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 520,000 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], 380,000 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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市城南區鳥飼7丁目1番7「鳥飼7-1-10」, 地積(㎡) 779, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 高層共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 535,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 509,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一受給圏の範囲は、城南區及び西区に存する中高層の分譲マンション等が多い住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション等の建設を目的としたデベロッパーや不動産業者等が中心である。交通利便性に優れ、居住環境も良好であり、生活利便施設への接近性も良い地域においては、マンションデベロッパーの用地取得競争が激しく、需要が高い地域である。市場の中心価格帯は、画地規模等の条件により把握が難しい。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、共同住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、共同住宅建設目的の事例を多く採用しており、現実の市場性を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、対象地上に分譲マンションの建設を想定して求めたものであり、デベロッパーとしての投資採算性を考慮したものである。本件では、比準価格と開発法による価格を等しく重視し、同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 465,000 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 +11.8% 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南6K - 7	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南13.7 m市道 東2.1 m 角地		商業 (90,400)	
b	福岡城南6C - 514	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ台形	西6.2 m市道 東4 m 二方路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡西6C - 709	福岡市西区		更地	( )	台形	北3.2 m市道 南4.5 m 二方路		2 住居 (70,180) 高度地区2種20m	
d	福岡西6C - 702	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東16 m市道 北西6 m 南西6 m 三方路		1 住居 (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 635,779	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	713,070	100 [138.0]	516,717	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	527,000
b	( ) 364,395	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	388,568	100 [ 73.7 ]	527,229	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	538,000
c	( ) 378,100	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	415,154	100 [ 75.9 ]	546,975	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	558,000
d	( ) 547,518	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	566,655	100 [105.8]	535,591	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	546,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	[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 +1.31	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +20.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +1.22	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 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： 535,000 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		最有効使用は高層の分譲マンションであり、中心的な需要者が分譲マンション用地を求めるデベロッパーであることから、開発法を適用したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		最有効使用が、高層の分譲マンション用地であるため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
961,892,276	565,447,224	12	785,000	1,456.00	255,000	1,934.00	
開発法による価格		396,445,052 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 ( - )
	a 道路	b 公園	c その他			
779㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			779.00㎡
総面積に対する割合						
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )			( 100.0% )
建物						
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸	
310.00 ㎡	1,934.00㎡	1,456.00㎡	478.00㎡	1,456.00㎡	R C 9 F (16戸)	
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	91㎡3 L D K	
( 39.8% )	( 248.3% )	( 186.9% )	( 61.4% )	( 75.28% )		
公法上の規制						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 13.0 m m
(4)-3 収支計画						
収入	a 販売単価	住宅	785,000 円 / ㎡	店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額
		住宅	785,000 円 / ㎡ x	1,456.00 ㎡ =	1,142,960,000 円	
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
	合 計			1,142,960,000 円		
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料		
		255,000 円 / ㎡ x	( 1 + 3 % ) =	262,650 円 / ㎡		
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠					
	建築工事費 ( 総額 )	延床面積		建築工事費 ( 総額 )		
		262,650 円 / ㎡ x	1,934.00 ㎡ =	507,965,100 円		
	a 開発負担金	0 円				
b 開発負担金の算定根拠						
販売管理費	販売総額	販売管理費比率	販売管理費			
	1,142,960,000 円 x	11 % =	125,725,600 円			
支出合計 + +					633,690,700 円	
(4)-4 投下資本収益率						
		12 %				
投下資本収益率の算定根拠						
(4)-5 開発スケジュール						
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	6ヶ月	
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	14ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	15ヶ月	
建築工事 ( 2 期目 )	12ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	18ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	0ヶ月	
建築工事 ( 3 期目 )	18ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	21ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価						
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )	
収入	販売総額 ( 1 期 )	91,436,800 円 ( 8% )	x 0.8762	( 14 ヶ月 )	=	80,116,924 円
	販売総額 ( 2 期 )	822,931,200 円 ( 72% )	x 0.8437	( 18 ヶ月 )	=	694,307,053 円
	販売総額 ( 3 期 )	228,592,000 円 ( 20% )	x 0.8201	( 21 ヶ月 )	=	187,468,299 円
収入合計	-	-	-	-	=	961,892,276 円
支出	建築工事費 ( 1 期 )	152,389,530 円 ( 30% )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	=	143,992,867 円
	建築工事費 ( 2 期 )	152,389,530 円 ( 30% )	x 0.8929	( 12 ヶ月 )	=	136,068,611 円
	建築工事費 ( 3 期 )	203,186,040 円 ( 40% )	x 0.8437	( 18 ヶ月 )	=	171,428,062 円
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円
	販売管理費 ( 1 期 )	62,862,800 円 ( 50% )	x 0.9449	( 6 ヶ月 )	=	59,399,060 円
	販売管理費 ( 2 期 )	62,862,800 円 ( 50% )	x 0.8679	( 15 ヶ月 )	=	54,558,624 円
	販売管理費 ( 3 期 )	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円
支出合計	-	-	-	-	=	565,447,224 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		
961,892,276 円 -		565,447,224 円 =		396,445,052 円 509,000 円 / ㎡		

# 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	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	603,000 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]	450,000 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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区別府5丁目183番「別府5-13-42」				地積(㎡)	495	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防					
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 6	中高層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22 m 国道	水道、ガス、下水	別府600 m	(その他) (90,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 50 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 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	別府橋通り沿いの商業地域	街路	北西 2 2 m 国道	交通施設	別府駅 西方 600 m	法令規制	近商(90,300)準防			
(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	620,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	459,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に城南区、西区、早良区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の種類事業者、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家、マンション開発業者等がみられる。繁華性に変化はないが、マンション用地としての需要に加えて、背後の住宅地価格の影響もあって需要は強い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗等の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	街路	街路			
	標準地番号	-	100	100	[ ]			標準化	交通			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 訳	標準化	交通			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補正	環境			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動	要因	人口は横ばい傾向である。地下鉄での交通利便性が高い住宅地、マンション適地の商業地は特に需要が活発である。	内 訳	標準化	交通			
	継続 新規	前年標準価格								531,000 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 +13.6 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南6C-3	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北西20 m国道		商業 (90,400)	
b	福岡城南6K-7	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南13.7 m市道 東2.1 m 角地		商業 (90,400)	
c	福岡城南6C-533	福岡市城南区		更地	( )	長方形	東11.3 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡早良6C-103	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (90,400)	
e	福岡早良6C-506	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	東15 m国道		近商 (90,300)	
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	( ) 776,891	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	846,811	100 [127.1]	666,256	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	666,000
b	( ) 635,779	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	713,070	100 [109.8]	649,426	画地 0.0 行政 0.0	649,000
c	( ) 592,514	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	645,840	100 [ 77.8]	830,129	その他 0.0	830,000
d	( ) 759,013	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	800,759	100 [143.7]	557,244	その他 0.0	557,000
e	( ) 358,102	100 [100.0]	[111.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,000	100 [ 65.9]	606,980	[100.0] 100	607,000
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 +1.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +1.31	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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 -6.0 行政 -17.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +1.10	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 -12.0 行政 +10.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e	正常	% / 月 +1.17	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 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 620,000 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)
	37,830,874	10,039,600	27,791,274	19,571,200	8,220,074	( 0.9406 ) 7,731,802	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
	収益価格	227,405,941 円 ( 459,000 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	170.00	R C 9 F		1,487.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	495 ㎡	20.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は1LDK、約40㎡程度を想定			有効率の理由	95.8 %	地域の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	127.00	82.7	105.00	2,500	262,500	6.0	1,575,000		
2 ~ 2	共同住宅	170.00	97.1	165.00	2,000	330,000	1.0	330,000	1.0	330,000
3 ~ 9	共同住宅	170.00	97.1	165.00	2,050	338,250	1.0	338,250	1.0	338,250
~										
~										
計		1,487.00	95.8	1,425.00		2,960,250		4,272,750		2,697,750
年額支払賃料					2,960,250 円 x 12ヶ月 = 35,523,000 円					
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 1425.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,710,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 12台 x 12ヶ月 + = 1,440,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					37,233,000 円 x 4.0 % + 1,440,000 円 x 4.0 % = 1,546,920 円					
以上計 + a+ - -					37,126,080 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,272,750 円 x 96.0 % x 1.00 % = 41,018 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 %) 2,697,750 円 x 96.0 % x 0.2563 = 663,776 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 + + +					37,830,874 円 ( 76,426 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6 (賃) - 305	2,202 ( 2,090 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [103.0]	100 [105.0]	2,078	対象基準階の月額実質賃料 2,095 円/㎡
b	福岡城南6 (賃) - 306	2,408 ( 2,310 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,293	月額支払賃料 ( 2,050 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,760,000 円	352,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,867,300 円	38,673,000 x	10.0 %
公租公課	土地 716,300 円	査定額	
	建物 2,992,000 円	352,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	352,000 円	352,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	352,000 円	352,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	10,039,600 円 (	20,282 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.5 % )
(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	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	0.9406
(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	352,000,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,487.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 x 40 % +	仕上部分 0.0538 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	19,571,200 円 ( 39,538 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			37,830,874 円
総費用			10,039,600 円
純収益 -			27,791,274 円
建物等に帰属する純収益			19,571,200 円
土地に帰属する純収益 -			8,220,074 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,731,802 円 ( 15,620 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	227,405,941 円 (		459,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 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14日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	155,000 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	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	福岡市城南区长尾1丁目9番2外「長尾1-17-10」			地積(㎡)	630	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	近商(80,200)準防  (その他) 高度地区2種20m (90,200)				
	台形1:1.5	銀行S2	低層店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15m市道、背面道	水道、ガス、下水	六本松2.2km					
(2)近隣地域	範囲	東60m、西15m、南120m、北90m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約21m、奥行約30m			規模	630㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	油山観光道路沿いの商業地域	街路	15m市道	交通施設	六本松駅南方2.2km 法令近商(80,200)準防 規制高度地区2種20m				
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続されるものと思料する。事業用地のほかマンション素地の需要があり、地価は上昇基調を強めるものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状二方路	0.0 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	219,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	172,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は城南区及び隣接する各区の商業地域である。需要者は飲食店等の地元個人事業者から、全国展開の小売事業者まで様々であり、また、収益物件を企画する不動産業者やマンション開発業者も含まれる。近隣地域が所在する油山観光道路沿線では郊外型店舗も見られるが、当該地域は旧来からの商業地域であって近隣商業地域としての色彩も有している。規模にバラつきあるため需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点があると考えられる。一方、比準価格は同一需給圏内の商業地域等から取引事例を収集のうえ、立地や規模等に留意し、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 189,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	城南区の人口は微増傾向にある。融資を受けやすい金融情勢にあり、地域経済は堅調で、不動産需要は拡大している。				
	変動率	年間 +13.8%	半年間	%		(地域要因)	油山観光道路沿いの商業地域で、朝夕の交通量は多いものの、日中の客足は多くはない。マンション用地需要が拡大している。				
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡城南6C - 530	福岡市城南区		建付地	( )	台形	北東22 m市道 西2.7 m 角地		2住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	福岡城南6C - 1002	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	南16 m市道 西4.8 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m					
c	福岡城南6C - 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					
d	福岡城南6C - 923	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ長方形	西7.2 m市道 南4.1 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	( ) 175,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	206,285	$\frac{100}{[96.4]}$	213,989	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 181,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	192,710	$\frac{100}{[92.9]}$	207,438		216,000				
c	( ) 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	238,382	$\frac{100}{[104.0]}$	229,213		210,000				
d	( ) 146,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	152,118	$\frac{100}{[67.2]}$	226,366		232,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			229,000				
									[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 +1.00	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 環境	-20.0
c	正常	% / 月 +0.77	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
d	正常	% / 月 +0.95	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	-7.0 -10.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-22.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 219,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,207,641	7,348,784	19,858,857	16,020,800	3,838,057	( 0.9599 ) 3,684,151	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
	収益価格	108,357,382 円 ( 172,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	240.00	R C 5 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	630 ㎡	21.2 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階から5階は2LDKの居宅。			有効率の理由	91.0 %	同種建物としては標準的。機械室レス。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	75.0	180.00	2,700	486,000	6.0	2,916,000
2 ~ 2	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,800	410,400	1.0	410,400
							1.0	410,400
3 ~ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,830	417,240	1.0	417,240
							1.0	417,240
~								
~								
計		1,200.00	91.0	1,092.00		2,148,120		4,578,120 1,662,120
年額支払賃料				2,148,120 円 x 12ヶ月 = 25,777,440 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 1092.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,310,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 1,080,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				27,087,840 円 x 5.0 % + 1,080,000 円 x 5.0 % = 1,408,392 円				
以上計 + a+ - -				26,759,448 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,578,120 円 x 95.0 % x 1.00 % = 43,492 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 %) 1,662,120 円 x 95.0 % x 0.2563 = 404,701 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				27,207,641 円 ( 43,187 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 804	1,852 ( 1,776 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,852	対象基準階の 月額実質賃料 1,871 円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 303	1,896 ( 1,818 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,935	月額支払賃料 ( 1,830 円/㎡)
c	福岡城南6(賃) - 803	1,781 ( 1,743 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,913	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	1,360,000 円	272,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,816,784 円	28,167,840 ×	10.0 %
公租公課	土地 316,000 円	査定額とする。	
	建物 2,312,000 円	272,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	272,000 円	272,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	272,000 円	272,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,348,784 円 (	11,665 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 27.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9599
(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	272,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0589	躯体部分 0.0419 × 40 % +	仕上部分 0.0538 × 30 % +
			設備部分 0.0865 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	16,020,800 円 ( 25,430 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,207,641 円	
総費用		7,348,784 円	
純収益 -		19,858,857 円	
建物等に帰属する純収益		16,020,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,838,057 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,684,151 円 ( 5,848 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	108,357,382 円 (	172,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 福岡城南(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 71,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 360,000 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] 路線価又は倍率, 265,000 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 evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市城南区荒江1丁目479番「荒江1-28-20」, 形状 正方形, 敷地の利用の現況 医院 RC3, 周辺の土地の利用の状況 各種小売店舗、医院、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域, 北面17.5m市道, 水道、ガス、下水, 別府1.2km, 近商(80,300)準防, (90,300). (2) 近隣地域: 範囲 東30m、西30m、南50m、北50m, 標準的使用 店舗兼共同住宅地, 標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約15m、規模225㎡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 17.5m市道, 交通 別府駅 南西方1.2km, 法令 近商(80,300)準防, 地域要因の将来予測 幹線道路沿いの商業店舗の外、共同住宅等が認められる商業地域で当面現状利用で推移するものと予測される。地価水準は新型コロナ禍の収束、鉄道利用客の増加により、地価上昇幅拡大傾向で推移するものと予想される。 (3) 最有効使用の判定 店舗兼共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 364,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 284,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性 同一需給圏は、城南区における路線商業地の存在範囲。近隣地域は城南区中心部に近いため立地条件に優れ、店舗の外マンション等用途の多様性が認められる。市場人は、総額の観点から資金力を有する企業等である。新型コロナ禍の収束による需要の回復及び鉄道利用客の増加等から地価上昇幅は拡大傾向にある。取引の中心となる価格帯は規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は粘着性により効用に見合う適正賃料の設定がなされていない等から収益還元法の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。 (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号 -, 前年指定標準地の価格 円/㎡, 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 [ ], 対象基準地の標準価格(円/㎡) [ ], 内訳 標準化補正 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 310,000 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 +16.1% 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南6C-919	福岡市城南区		更地	( )	不整形	西8.1m市道		1住居(60,200)高度地区20m	
b	福岡城南6C-917	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	北9.9m市道 東6.1m 角地		1住居(70,200)高度地区20m	
c	福岡早良6C-506	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	東15m国道		近商(90,300)	
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	( ) 241,956	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [99.0]	256,620	100 [76.0]	337,658	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	338,000
b	( ) 297,669	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	306,050	100 [86.7]	352,999	画地 0.0 行政 0.0	353,000
c	( ) 358,102	100 [100.0]	[111.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,000	100 [100.0]	400,000	その他 0.0	400,000
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			
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 +0.84	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.84	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 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +1.17	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		
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： 364,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,621,279	2,751,468	9,869,811	7,932,800	1,937,011	( 0.9567 ) 1,853,138	( 3.8 0.5 ) 3.3 %	
	収益価格	56,155,697 円 ( 284,000 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	148.00	S 4 F		592.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	198 ㎡	14.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅			有効率の理由	88.8 %	標準的なレンタル比

(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	148.00	70.0	103.60	2,600	269,360	5.0		1,346,800	
2 ~ 4	住宅	148.00	95.0	140.60	1,900	267,140	2.0		534,280	
~										
~										
計		592.00	88.8	525.40		1,070,780			2,949,640	
年額支払賃料					1,070,780 円 x 12ヶ月 =					12,849,360 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 (%) )					12,849,360 円 x 2.0 % 円 x % =					256,987 円
以上計 + a+ - -										12,592,373 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,949,640 円 x 98.0 % x 1.00 % =					28,906 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 + + +					12,621,279 円 ( 63,744 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南 6 (賃) - 1001	1,130 ( 1,130 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 65.0 ]	100 [110.0]	100 [ 70.0 ]	2,258	対象基準階の月額実質賃料 2,611 円/㎡
b	福岡城南 6 (賃) - 1002	1,293 ( 1,240 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 75.0 ]	100 [ 80.0 ]	100 [ 80.0 ]	2,694	月額支払賃料 ( 2,600 円/㎡)
c	福岡城南 6 (賃) - 1003	1,337 ( 1,333 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 70.0 ]	100 [ 95.0 ]	100 [ 80.0 ]	2,513	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	536,000 円	134,000,000 x	0.4 %
維持管理費	642,468 円	12,849,360 x	5.0 %
公租公課	土地 166,000 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,751,468 円 (	13,896 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.5 %
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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9567
(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	134,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 592.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0455 x 40 % +	仕上部分 0.0596 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,932,800 円 ( 40,065 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,621,279 円
総費用			2,751,468 円
純収益 -			9,869,811 円
建物等に帰属する純収益			7,932,800 円
土地に帰属する純収益 -			1,937,011 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,853,138 円 ( 9,359 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.3 %	
	56,155,697 円 (		284,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡城南(県) 5-4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	82,500,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月]	230,000 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	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市城南区七隈4丁目211番1「七隈4-11-5」			地積(㎡)	275	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防  (その他) 高度地区2種20m(90,200)				
	台形1:1	店舗兼共同住宅RC3	中低層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	東25m市道	水道、ガス、下水	七隈近接					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西20m、南15m、北70m			標準的使用	店舗兼共同住宅					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16m、規模250㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	東25m市道	交通施設	七隈駅 至近 法令 近商(80,200)準防 規制 高度地区2種20m				
	地域要因の将来予測	1階が店舗、2階以上が共同住宅の収益物件が多い地域である。画地規模は大きくないが駅接近性で優るため、平家の店舗等がより収益性を重視した店舗兼共同住宅等として建替えられる可能性があるとして予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅			(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	310,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	227,000 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、福岡市城南区及び西区に存する、駅接近性に優る低層の店舗兼共同住宅等を中心とした商業地域等である。需要者の属性は、店舗兼共同住宅等の収益物件を求める個人又は法人・不動産業者が主である。交通利便性に優る一定規模の土地には、収益物件の需要が高い状態が継続しており、地価は引き続き上昇傾向である。市場の中心となる価格帯は、取引規模等によるバラツキがあり、見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅接近性に優れ、店舗兼共同住宅等が多い地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益還元法は、投資採算性の観点から導いた、商業地の評価においては重視すべき価格であるが、元本価格に見合う賃料が得られないため低めに算定された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考として、単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 270,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格形成要因	変動状況	福岡市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しにより、住宅需要は堅調さが継続している。 背後の住宅用地に対する需要は依然高く、店舗用地に対する需要の回復も相まって、地価は強含みで推移している。 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+11.1%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡城南6C-1002	福岡市城南区		建付地	( )	ほぼ台形	南16m市道 西4.8m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m				
b	福岡西6C-307	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西11.5m市道		1中専 (60,150)				
c	福岡西6C-714	福岡市西区		更地	( )	長方形	北10m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡西6C-216	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南東11m国道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 181,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	192,710	$\frac{100}{[62.4]}$	308,830	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	( ) 241,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,126	$\frac{100}{[77.5]}$	321,453		309,000			
c	( ) 275,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	299,806	$\frac{100}{[101.5]}$	295,375		321,000			
d	( ) 226,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	252,180	$\frac{100}{[79.9]}$	315,620		295,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			316,000			
									[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.93	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 -35.0	画地 +2.0	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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	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 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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： 310,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	14,088,933	3,339,780	10,749,153	8,540,500	2,208,653	( 0.9599 ) 2,120,086	( 3.8 0.4 ) 3.4 %
	収益価格	62,355,471 円 ( 227,000 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	195.00	R C 3 F		540.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	275 ㎡	16.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階が店舗、3階が共同住宅の店舗兼共同住宅を想定した			有効率の理由	84.3 %	同規模の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	195.00	80.0	156.00	3,800	592,800	6.0	3,556,800
2 ~ 2	店舗	155.00	82.6	128.00	2,500	320,000	6.0	1,920,000
3 ~ 3	共同住宅	190.00	90.0	171.00	1,500	256,500	1.0	256,500
~								
~								
計		540.00	84.3	455.00		1,169,300		5,733,300
年額支払賃料				1,169,300 円 x 12ヶ月 = 14,031,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				円 x % + 円 x % = 0 円				
以上計 + a+ - -				14,031,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,733,300 円 x 100.0 % x 1.00 % = 57,333 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 + + +				14,088,933 円 ( 51,232 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡城南6(賃) - 15	4,179 ( 4,160 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,799	対象基準階の 月額実質賃料 3,819 円/㎡
b	福岡城南6(賃) - 16	4,765 ( 4,655 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	4,332	月額支払賃料 ( 3,800 円/㎡ )
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	725,000 円	145,000,000 x	0.5 %
維持管理費	701,580 円	14,031,600 x	5.0 %
公租公課	土地 390,700 円	査定額	
	建物 1,232,500 円	145,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,339,780 円 (	12,145 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.7 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9599
(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	145,000,000 円	設計監理料率 260,000 円 / m <sup>2</sup> x 540.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0589	躯体部分 0.0419 x 40 % +	仕上部分 0.0538 x 30 % +
			設備部分 0.0865 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,540,500 円 ( 31,056 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,088,933 円	
総費用		3,339,780 円	
純収益 -		10,749,153 円	
建物等に帰属する純収益		8,540,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,208,653 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,120,086 円 ( 7,709 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	62,355,471 円 (	227,000 円 / m <sup>2</sup> )	