

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堤不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡県(県) - 1, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区美和台 6 丁目 1 2 0 番 「美和台 6 - 4 - 5」. (2) 近隣地域: 東 70 m, 西 140 m, 南 70 m, 北 90 m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福岡都市圏北東部の住宅地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった... (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡県(県) - 18, 前年指定基準地の価格, 85,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格 78,500 円/㎡, 代表標準地標準地番号, 公示価格, 変動率 年間 +4.1%, 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	福岡東4C - 260	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
b	福岡東4C - 469	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.7m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
c	福岡東4K - 715	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6m市道		1低専(50,80) 特別用途地区 地区計画等		
d	福岡東4C - 968	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西3m市道 西1.5m 二方路		1中専(60,100) 高度地区1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	() 82,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,718	$\frac{100}{[107.7]}$	81,447	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	83,100	
b	() 81,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	81,837	$\frac{100}{[100.9]}$	81,107	画地 +2.0	82,700	
c	() 82,670	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	83,465	$\frac{100}{[103.0]}$	81,034	行政 0.0	82,700	
d	() 78,990	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	82,169	$\frac{100}{[107.0]}$	76,793	その他 0.0	78,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +1.0	画地 -3.1	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： 81,700 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		持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。					

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

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	福岡東4C - 953	福岡市東区		更地	()	袋地等	西6 m私道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東4K - 715	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等		
c	福岡東4C - 1359	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北東5.4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
d	福岡東4C - 969	福岡市東区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東4C - 459	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 78,833	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	94,229	100 [118.7]	79,384	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	79,400	
b	() 82,670	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	83,465	100 [109.3]	76,363	環境 0.0 画地 0.0	76,400	
c	() 76,775	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,842	100 [105.1]	77,871	行政 0.0	77,900	
d	() 109,348	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	109,565	100 [135.2]	81,039	その他 0.0	81,000	
e	() 91,673	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	94,190	100 [121.4]	77,586	[100.0] 100	77,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	77,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,901,859	794,400	3,107,459	2,416,040	691,419	(0.9753) 674,341	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	16,447,341 円 (62,100 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	115.00	L S 2 F		230.00		
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 地区計画等 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) x 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,400	161,000	1.0	161,000		
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,400	161,000	1.0	161,000		
~										
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		322,000				322,000
年額支払賃料						322,000 円 x 12ヶ月 =				3,864,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,864,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =				205,200 円
以上計 + a+ - -										3,898,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						322,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,059 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(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 + + +						3,901,859 円 (14,724 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	福岡東(賃) 4 C - 951	1,237 (1,211)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,401 円/㎡
b	福岡東(賃) 4 C - 952	1,339 (1,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,484	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	149,600 円	37,400,000 x	0.4 %
維持管理費	205,200 円	4,104,000 x	5.0 %
公租公課	土地 46,900 円	査定額	
	建物 317,900 円	37,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,400 円	37,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,400 円	37,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	794,400 円 (	2,998 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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	37,400,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,416,040 円 (9,117 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,901,859 円
総費用			794,400 円
純収益 -			3,107,459 円
建物等に帰属する純収益			2,416,040 円
土地に帰属する純収益 -			691,419 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			674,341 円 (2,545 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	16,447,341 円 (		62,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡県(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	6,270,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	福岡市東区大岳 3 丁目 3 9 1 番 1 2 5 「大岳 3 - 1 3 - 3」			地積 (㎡)	165	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)				
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域	南 5 m 市道	水道、下水	西戸崎 2.3 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 60 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	東区郊外の住宅地	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	西戸崎駅 西方 2.3 km 法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区				
	地域要因の将来予測	近隣地域は東区郊外の住宅地域にある。駅や利便施設への接近性に劣るものの、海の中道海浜公園などのレジャー施設が近い。今後も戸建住宅を中心とした利用に変更はなく、現状にて推移していくものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	38,000 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	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向がある。近隣地域は東区郊外の住宅地域であり、主な同一需給圏は類似の住環境にある住宅地の存する範囲と判断した。想定される主な需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン層である。住宅需要については、福岡市郊外においても低金利等の影響から堅調に推移しており、コロナ禍においても需要の減退は見られない。中心となる価格帯は土地で 5 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、福岡市郊外にあり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、標準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	[]	100	100	[]						
	円 / ㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[]	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 36,200 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	区内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	東区郊外の博多湾沿いに形成される住宅団地内に存する。戸建住宅を中心とする利用に特段の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡			(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。						
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 452	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東10.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東4C - 454	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北3.3 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東4C - 960	福岡市東区		建付地	()	長方形	東5.5 m市道 北4.5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
d	福岡東4C - 963	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東12 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
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	() 39,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,688	$\frac{100}{[119.1]}$	34,163	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	35,500	
b	() 49,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,995	$\frac{100}{[118.6]}$	42,997	画地 +4.0 行政 0.0	44,700	
c	() 39,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	38,080	$\frac{100}{[106.1]}$	35,891	その他 0.0	37,300	
d	() 49,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,888	$\frac{100}{[131.8]}$	37,851	その他 0.0	39,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡県 (県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	福岡市東区高美台 2 丁目 3 5 1 番「高美台 2 - 2 0 - 3」				地積 (m ²)	228	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 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前 2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 4 . 8 m 市道	交通 福工大前駅南東方 2 km	法令 1 低専 (50, 80)	規制		
地域要因の将来予測	既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が多く見られ、成熟した住宅団地にも入れ替わりが見られつつある。戸建需要は底堅く、地価は上昇基調が続くと料する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、東区北部全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏内に通勤する勤労者世帯であり、建て替えを契機とする取引や画地分割を伴った新築建売分譲等が多い。街路が区画整然とした大型の住宅団地であり、閑静な住環境から、安定的な需要が認められる。市場における取引の中心価格帯は、新築の土地・建物で、4, 0 0 0 万円前後と料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。本件評価においては、同一団地内の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	福岡県 (県) - 18	[105.3]	100	100	[102.0]	80,000			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	75,500 円 / m ²		価格変動状況 要因	変動状況 要因	東区の住宅地は、人口、世帯数の増加、低金利の継続、住宅ローン税制等を背景に依然として需要は底堅い。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地 標準地番号							公示価格 円 / m ²
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %			個別的要因に変動はない			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4K - 713	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
b	福岡東4C - 770	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東5m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
c	福岡東4C - 762	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.9m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
d	福岡東4C - 766	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東4.8m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
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	() 80,212	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	83,358	100 [107.1]	77,832	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,400	
b	() 82,752	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,154	100 [105.0]	79,194	環境 0.0	80,800	
c	() 85,249	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,233	100 [102.9]	85,746	画地 +2.0	87,500	
d	() 88,324	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	90,073	100 [110.0]	81,885	行政 0.0 その他 0.0	83,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 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		自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 都市経済研究所. Row 1: 福岡県(県) - 5, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 大典

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 32,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 20 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地: 福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 60m, 南 30m, 北 50m. (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 98,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲を JR 鹿児島本線... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域では自用目的での取引が主流... (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 福岡県(県) - 19, 前年指定標準地の価格 103,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 変動率 年間 +6.3%, 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	福岡東4C - 572	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北東7.3 m 角地		1低専 (60,80)				
b	福岡東4C - 659	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東8 m市道		1低専 (50,80)				
c	福岡東4K - 414	福岡市東区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)				
d	福岡東4C - 270	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西8.5 m市道		1低専 (50,80)				
e	福岡東4K - 1214	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東4.6 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	() 88,190	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.5]}$	98,761	$\frac{100}{[98.0]}$	100,777	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	101,000			
b	() 87,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,019	$\frac{100}{[99.9]}$	92,111	0.0 0.0 0.0	92,100			
c	() 95,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,814	$\frac{100}{[98.9]}$	102,946	0.0	103,000			
d	() 77,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,786	$\frac{100}{[83.9]}$	96,288	0.0	96,300			
e	() 99,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,495	$\frac{100}{[103.7]}$	95,945	$[100.0]$ 100	95,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 -4.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.52	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 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	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 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -16.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +8.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,107,825	941,520	4,166,305	3,152,480	1,013,825	(0.9753) 988,784	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	24,116,683 円 (73,100 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	150.00	L S 2 F		300.00		
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%	330㎡	14.3 m x 23.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2LDK、約50㎡、各3戸を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定するため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,280	192,000	1.0	192,000
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,290	193,500	1.0	193,500
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		385,500		385,500
年額支払賃料					385,500 円 x 12ヶ月 = 4,626,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					9,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 648,000 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 (%))					4,626,000 円 x 5.0 % + 648,000 円 x 5.0 % = 263,700 円			
以上計 + a+ - -					5,010,300 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					385,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,662 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 %) 385,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 93,863 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,107,825 円 (15,478 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	福岡東4C(賃) - 251	1,342 (1,342)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,306	対象基準階の 月額実質賃料 1,319 円/㎡
b	福岡東4C(賃) - 252	1,309 (1,230)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,336	月額支払賃料 (1,290 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	195,200 円	48,800,000 x	0.4 %
維持管理費	158,220 円	5,274,000 x	3.0 %
公租公課	土地 75,700 円	査定額	
	建物 414,800 円	48,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	941,520 円 (	2,853 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,800,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,152,480 円 (9,553 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,107,825 円
総費用			941,520 円
純収益 -			4,166,305 円
建物等に帰属する純収益			3,152,480 円
土地に帰属する純収益 -			1,013,825 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			988,784 円 (2,996 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	24,116,683 円 (		73,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡県(県) - 6, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区多々良1丁目777番. (2) 近隣地域: 東 60m, 西 100m, 南 80m, 北 80m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 72,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東区内で環境条件が類似する住宅地域内と判断した. (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、自己利用目的の取引を中心とした郊外の既成住宅地域である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地番号: 福岡県(県) - 19. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 前年標準価格 69,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.9%, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 270	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西8.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東4C - 567	福岡市東区		更地	()	台形	南東5 m市道 西5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
c	福岡東4C - 560	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東2.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
d	福岡東4C - 71	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東4C - 58	福岡市東区		更地	()	長方形	西5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 77,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,786	$\frac{100}{[110.3]}$	73,242	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	73,200	
b	() 84,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	85,321	$\frac{100}{[118.5]}$	72,001	画地 0.0 行政 0.0	72,000	
c	() 64,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,157	$\frac{100}{[108.0]}$	72,368	その他 0.0	72,400	
d	() 69,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	78,083	$\frac{100}{[102.9]}$	75,882	その他 0.0	75,900	
e	() 75,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,386	$\frac{100}{[109.2]}$	69,951	[100.0] 100	70,000	
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 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +0.8	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	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： 72,700 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)
	4,720,225	994,600	3,725,625	3,152,480	573,145	(0.9753) 558,988	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,633,854 円 (51,600 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	264 ㎡	16.5 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	5 0 ㎡程度の 1 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	150.00	100.0	150.00	1,270	190,500	1.0	190,500
~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		385,500		385,500
年額支払賃料				385,500 円 x 12ヶ月 = 4,626,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を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)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,626,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 243,300 円				
以上計 + a+ - -				4,622,700 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				385,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,662 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 %) 385,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 93,863 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 + + +				4,720,225 円 (17,880 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	福岡東 4 C (賃) - 281	1,320 (1,266)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,320	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	福岡東 4 C (賃) - 652	1,529 (1,529)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,264	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	195,200 円	48,800,000 x	0.4 %
維持管理費	243,300 円	4,866,000 x	5.0 %
公租公課	土地 43,700 円	査定額	
	建物 414,800 円	48,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,800 円	48,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	994,600 円 (	3,767 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,800,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,152,480 円 (11,941 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,720,225 円
総費用			994,600 円
純収益 -			3,725,625 円
建物等に帰属する純収益			3,152,480 円
土地に帰属する純収益 -			573,145 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			558,988 円 (2,117 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,633,854 円 (		51,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小池不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡県(県) - 7, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小池 孝典

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 14 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東4C - 552	福岡市東区		建付地	()	正方形	北東5 m市道		2住居 (58,177) 高度地区2種20m	
b	福岡東4C - 561	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 東4 m 西4 m 三方路		1住居 (70,160) 高度地区2種20m	
c	福岡東4C - 569	福岡市東区		建付地	()	正方形	北6 m市道 東6 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡東4C - 564	福岡市東区		更地	()	長方形	北東8 m市道		1低専 (50,80)	
e	福岡東4C - 1258	福岡市東区		更地	()	長方形	南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	() 104,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	110,853	$\frac{100}{[91.9]}$	120,624	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	121,000
b	() 121,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	120,311	$\frac{100}{[98.9]}$	121,649	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	122,000
c	() 120,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	123,770	$\frac{100}{[103.0]}$	120,165	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	120,000
d	() 129,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	130,341	$\frac{100}{[107.1]}$	121,700	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	122,000
e	() 118,570	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,416	$\frac{100}{[100.9]}$	120,333	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	120,000
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 +0.36	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 121,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県 (県) - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	19,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	88,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	福岡市東区青葉 6 丁目 9 1 4 番 5 1 「青葉 6 - 6 - 1 7」				地積 (m ²)	223	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	土井 1.1 km	(その他) 特別用途地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 170 m、北 80 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 13 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位 北 6 m 市道	交通 土井駅北方 1.1 km	法令 1 低専 (50, 80)	特別用途地区		
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区内の鉄道沿線の圏域と判断される。バス便にはなるが、比較的交通の便がよい、区画整然とした戸建住宅地であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤する勤労者層が中心と見られる。交通、買い物等の施設が整っていることから外部からの流入もあり、住宅市場は依然として堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地価格で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 8 0 0 ~ 4 2 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	1 低専内に存し賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念し取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の戸建住宅の購入者であり、検討にあたっては、代替不動産との間で居住の快適性に着目し価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	福岡県 (県) - 19	[103.9] 100	100 [101.0]	100 [121.2]	[103.0] 100	90,000			
(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 84,500 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	低金利から当区の不動産市況は堅調さを維持してきたが、資材価格の高騰等が不動産価格及び需要に与える影響に留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						成熟した戸建住宅団地であり、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。		
変動率 年間 +4.1 % 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	福岡東4C - 1273	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北3.9 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
b	福岡東4C - 270	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西8.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東4C - 1054	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東4K - 1214	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東4.6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 82,555	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,381	100 [98.7]	84,479	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	87,000
b	() 77,530	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,786	100 [94.6]	85,397	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	88,000
c	() 90,387	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	103,644	100 [118.8]	87,242	その他 0.0	89,900
d	() 99,495	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	99,495	100 [115.2]	86,367		89,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 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 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 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		第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は見送った。					

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

(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	福岡東4C - 967	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西5m市道 北4m 角地		1低専 (60,80)				
b	福岡東4C - 58	福岡市東区		更地	()	長方形	西5.5m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	福岡東4K - 513	福岡市東区		貸家建付地	()	台形	西5.8m市道 北東4m 二方路		1低専 (60,80) 特別用途地区				
d	福岡東4K - 416	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	東5m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 73,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,828	$\frac{100}{[102.0]}$	70,420	街路 交通・ 0.0	73,200			
b	() 75,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,386	$\frac{100}{[108.1]}$	70,662	接近 環境 0.0	73,500			
c	() 69,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	73,361	$\frac{100}{[102.0]}$	71,923	画地 行政 +4.0 0.0	74,800			
d	() 67,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,398	$\frac{100}{[107.5]}$	66,417	その他 0.0	69,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	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： 72,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡県 (県) - 10	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	39,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	150,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年 1 月]	110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早 1 丁目 2 7 5 2 番 2 2 7 「千早 1 - 5 - 2 2」				地積 (m ²)	261	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 : 1.2	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	東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	名島 850 m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m ² 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 . 8 m 市道	交通施設	名島駅 北西方 850 m	法令 1 中専 (60, 150) 規制						
地域要因の将来予測	近隣地域は交通利便性の良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	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	150,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内の JR 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。区画整然とし、利便性も良好な地域であることから住宅地需要は旺盛であり、地価は高い上昇率で推移している。中心となる価格帯は、270 m ² 程度の土地であれば 4 , 000 万円前後、新築戸建ては 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	場所的同一性等の規範性に依拠してウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたと料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	[]	100	[]	100					
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	福岡東 (県) - 19	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	[100.0]	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	148,000	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	103,000 円 / m ²	[103.9]	100	[101.0]	[71.7]	100	[100.0]	100					
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 136,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕 東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価の上昇率は拡大傾向で推移している。									
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地域要因 〕 地域要因に大きな変動はないが、交通利便性が良好な既存住宅地域であることから、住宅地需要は堅調に推移している。									
変動率		年間 +10.3 %	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	福岡東4C-64	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
b	福岡東4C-55	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 北東9 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	福岡東4C-255	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北5.2 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
d	福岡東4C-70	福岡市東区		貸家建付地	()	台形	西8 m県道		1 中専 (60,100)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,243	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	121,199	100 [84.9]	142,755	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	143,000
b	() 178,458	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	186,255	100 [124.1]	150,085	画地 0.0 行政 0.0	150,000
c	() 142,769	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	150,907	100 [99.9]	151,058	その他 0.0	151,000
d	() 152,930	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	164,199	100 [99.8]	164,528	その他 0.0	165,000
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 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.5		
c	正常	% / 月 +0.52	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 -1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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： 150,000 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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社旭鑑定補償. Row 1: 福岡県(県) - 11, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 隆文

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 35,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 116,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land location (福岡市東区舞松原), area (303 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東4K - 1214	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南東4.6 m市道		1低専 (50,80)					
b	福岡東4C - 1258	福岡市東区		更地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)					
c	福岡東4C - 660	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1低専 (50,80)					
d	福岡東4C - 659	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東8 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	() 99,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,495	$\frac{100}{[91.3]}$	108,976	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	113,000				
b	() 118,570	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,416	$\frac{100}{[98.0]}$	123,894	0.0 0.0 0.0	129,000				
c	() 101,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,660	$\frac{100}{[92.2]}$	114,599	0.0	119,000				
d	() 87,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,019	$\frac{100}{[90.0]}$	102,243	0.0	106,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.30	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	-2.0 0.0	環境 環境	-4.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	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	-10.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 116,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡県 - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	76,200,000 円	1㎡当たりの価格	226,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区箱崎3丁目3531番12「箱崎3-32-10」				地積(㎡)	337	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200)準防	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	箱崎九大前120m	(その他)高度地区2種20m建築協定(70,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 70m、南 70m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 320㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	箱崎九大前駅 南東方 120m	法令	1 住居(70,180)準防高度地区2種20m建築協定	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		230,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		171,000 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JR鹿児島本線及び福岡市地下鉄箱崎線沿線の駅徒歩圏内の住宅地域を中心とする圏域であり、箱崎地区一円に及び、主たる需要者は、福岡市内外に通勤する勤労者世帯若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、生活利便性と閑静な住環境を兼ね備え、加えて九州大学跡地の開発への期待性から、需要は強い。需要の中心となる価格帯は、300㎡程度の土地のみの取引で概ね65~70百万円程度である。							
(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のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	東区の住宅地は、人口、世帯数の増加、低金利の継続、住宅ローン税制等を背景に依然として需要は底堅い。			内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	継続 新規 前年標準価格 205,000 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	九大跡地に近接しており、開発への期待性が高い。駅に近く、収益物件としての需要も底堅い。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因に変動はない			
変動率		年間 +10.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 759	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東4C - 751	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東3.6 m市道		商業 (90,240)		
c	福岡東4C - 772	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道		準工 (60,200)		
d	福岡東4C - 767	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東4C - 773	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 236,328	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	254,525	100 [108.1]	235,453	街路 0.0 交通・接近 0.0	235,000	
b	() 239,613	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	259,980	100 [114.0]	228,053	環境 0.0	228,000	
c	() 218,150	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	235,832	100 [89.2]	264,386	画地 0.0	264,000	
d	() 212,590	100 [100.0]	[110.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	246,604	100 [107.8]	228,761	行政 0.0 その他 0.0	229,000	
e	() 150,000	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	153,450	100 [69.5]	220,791	[100.0] 100	221,000	
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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 -5.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 -5.0
d	正常	% / 月 +0.85	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 +9.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 230,000 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)	
	8,804,879	1,685,154	7,119,725	4,696,420	2,423,305	(0.9753) 2,363,449	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	57,645,098 円 (171,000 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	145.00	S 3 F		425.00		
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 高建築協定 準防	70%	200%	180%	337㎡	17.5 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK x 9戸			有効率の理由	97.0%	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	145.00	95.0	137.75	1,800	247,950	1.0		247,950	
							1.0		247,950	
2 ~ 2	住宅	140.00	98.0	137.20	1,850	253,820	1.0		253,820	
							1.0		253,820	
3 ~ 3	住宅	140.00	98.0	137.20	1,850	253,820	1.0		253,820	
							1.0		253,820	
~										
~										
計		425.00	97.0	412.15		755,590			755,590	755,590
年額支払賃料						755,590 円 x 12ヶ月 = 9,067,080 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						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)						敷金にて担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,067,080 円 x 5.0 % + 円 x % = 453,354 円				
以上計 + a+ - -						8,613,726 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						755,590 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,178 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 %) 755,590 円 x 95.0 % x 0.2563 = 183,975 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						8,804,879 円 (26,127 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東4C(賃) - 752	1,799 (1,761)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,912	対象基準階の 月額実質賃料 1,895 円/㎡
b	福岡東4C(賃) - 753	1,802 (1,764)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,877	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	290,800 円	72,700,000 x	0.4 %
維持管理費	453,354 円	9,067,080 x	5.0 %
公租公課	土地	177,700 円	査定額
	建物	617,900 円	72,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	72,700 円	72,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,700 円	72,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,685,154 円 (	5,000 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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	72,700,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 425.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,696,420 円 (13,936 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,804,879 円	
総費用		1,685,154 円	
純収益 -		7,119,725 円	
建物等に帰属する純収益		4,696,420 円	
土地に帰属する純収益 -		2,423,305 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,363,449 円 (7,013 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	57,645,098 円 (	171,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大東鑑定株式会社. Row 1: 福岡県(県) - 13, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 松崎 能久

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,800 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 560	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東2.8 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m		
b	福岡東4C - 1367	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北西5.8 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	福岡東4C - 1353	福岡市東区		更地	()	不整形	南西5.9 m道路 南東5.6 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
d	福岡東4K - 417	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南4.6 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 64,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,157	$\frac{100}{[94.9]}$	82,357	街路 交通・ 0.0	82,400	
b	() 68,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	85,549	$\frac{100}{[100.0]}$	85,549	接近 環境 0.0		
c	() 77,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	93,814	$\frac{100}{[111.6]}$	84,063	画地 行政 0.0		
d	() 65,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	72,117	$\frac{100}{[81.5]}$	88,487	その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,500 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	4,268,238	871,136	3,397,102	2,667,980	729,122	(0.9753) 711,113	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	17,344,220 円 (68,300 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	127.00	L S 2 F		254.00		
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1種15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 2 ㎡程度の 2 L D K を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	127.00	100.0	127.00	1,380	175,260	1.0	175,260
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,400	177,800	1.0	177,800
~								
~								
~								
計		254.00	100.0	254.00		353,060		353,060
年額支払賃料					353,060 円 x 12ヶ月 = 4,236,720 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)					5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 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 (%))					4,236,720 円 x 5.0 % + 円 x % = 211,836 円			
以上計 + a+ - -					4,264,884 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					353,060 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,354 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(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 + + +					4,268,238 円 (16,804 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	福岡東(賃) 4 C - 1351	1,153 (1,153)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,349	対象基準階の 月額実質賃料 1,401 円/㎡
b	福岡東(賃) 4 C - 1352	1,679 (1,549)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,473	月額支払賃料 (1,400 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	165,200 円	41,300,000 x	0.4 %
維持管理費	223,836 円	4,476,720 x	5.0 %
公租公課	土地 48,500 円	査定額	
	建物 351,000 円	41,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,300 円	41,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,300 円	41,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	871,136 円 (	3,430 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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	41,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 254.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,667,980 円 (10,504 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,268,238 円	
総費用		871,136 円	
純収益 -		3,397,102 円	
建物等に帰属する純収益		2,667,980 円	
土地に帰属する純収益 -		729,122 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		711,113 円 (2,800 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	17,344,220 円 (	68,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Values include 福岡県 - 14, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 93,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighboring areas, market characteristics, and price adjustments. 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	福岡東4K - 913	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1住居 (60,160)	
b	福岡東4C - 1368	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西9 m国道 北西20 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東4C - 1257	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西3.9 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡東4C - 553	福岡市東区		建付地	()	長方形	西8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定	
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	() 136,537	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	142,545	100 [115.0]	123,952	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	124,000
b	() 109,637	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [81.6]	135,434	100 [110.0]	123,122	環境 0.0 画地 0.0	123,000
c	() 114,497	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	120,336	100 [99.9]	120,456	行政 0.0	120,000
d	() 114,763	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	116,434	100 [95.6]	121,793	その他 0.0	122,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.45	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 122,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,088,193	1,203,636	4,884,557	3,785,560	1,098,997	(0.9753) 1,071,852	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	26,142,732 円 (74,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	350㎡	16.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K x 6 戸の共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,420	255,600	2.0	511,200		
2 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,420	255,600	2.0	511,200		
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		511,200		1,022,400		
年額支払賃料						511,200 円 x 12ヶ月 = 6,134,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						別途計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 264,000 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 (%))						6,134,400 円 x 5.0 % + 264,000 円 x 5.0 % = 319,920 円				
以上計 + a+ - -						6,078,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,022,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,713 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						6,088,193 円 (17,395 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	福岡東 4 C - 1251	1,291 (1,291)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,359	対象基準階の 月額実質賃料 1,422 円/㎡
b	福岡東 4 C - 1256	1,423 (1,364)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,498	月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	234,400 円	58,600,000 x	0.4 %
維持管理費	255,936 円	6,398,400 x	4.0 %
公租公課	土地 98,000 円	査定額	
	建物 498,100 円	58,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,600 円	58,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,203,636 円 (	3,439 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	58,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,785,560 円 (10,816 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,088,193 円
総費用			1,203,636 円
純収益 -			4,884,557 円
建物等に帰属する純収益			3,785,560 円
土地に帰属する純収益 -			1,098,997 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,071,852 円 (3,062 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	26,142,732 円 (		74,700 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ひかり不動産鑑定. Values include 福岡県(県) - 15, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 中村 光子.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 25 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 10 日, 正常価格, [令和 4 年1月], 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東4K - 513	福岡市東区		貸家建付地	()	台形	西5.8 m市道 北東4 m 二方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区					
b	福岡東4C - 459	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m					
c	福岡東4K - 417	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南4.6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m					
d	福岡東4C - 71	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)					
e	福岡東4C - 58	福岡市東区		更地	()	長方形	西5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 69,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	73,361	$\frac{100}{[95.0]}$	77,222	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	() 91,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	94,190	$\frac{100}{[116.6]}$	80,780		80,800				
c	() 65,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	72,117	$\frac{100}{[93.0]}$	77,545		77,500				
d	() 69,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	78,083	$\frac{100}{[99.0]}$	78,872		78,900				
e	() 75,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,386	$\frac{100}{[103.0]}$	74,161	[100.0] 100	74,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.44	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	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	+3.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	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	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,000 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		地域内は一部低層アパートもみられるが、主として中規模戸建住宅が建ち並ぶ地域である。また、第一種低層住居専用地域に存することから高度利用も難しいため、投資採算性の観点から賃貸アパートを想定することは非現実的であると判断し収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡東(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区名島4丁目2589番62外「名島4-41-8」				地積(㎡)	313	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,100)				
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	名島500 m	(その他) 高度地区1種最高15m				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 130 m、南 40 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、			規模	310 ㎡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	6 m市道	交通施設	名島駅 南東500 m	法令 1 中専(60,100) 規制 高度地区1種最高15m			
地域要因の将来予測	最寄駅まで徒歩圏であり、小学校にも近いことから子育て世代からの土地需要は底堅く推移している。当該地域の地価動向については、地域要因に特段の変動がない限り、当分の間、上昇傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 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、東区内で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当地域の居住環境は、小学校周辺の比較的閑静な住宅地域で、土地の需要者は、子育て世代を中心とする一次取得者である。土地需要は、比較的良好であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,000~3,000万円台、新築戸建てで4,000万円台が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既存住宅地域である。比準価格は東区郊外において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は市内中心部から離れた郊外に存する住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	
	福岡東(県) - 19	[103.9]	100	100	[100.0]	104,000					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格	99,000 円/㎡									
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		変動率 年間 +6.1 % 半年間 %	
<p>当区の人口は増加傾向で推移している。住宅地の土地需要は比較的良好で、地価は上昇傾向が続いている。</p> <p>利便性の高い住宅地域であるため、周辺の土地需要は、ミニ開発等による分譲地を中心に比較的良好である。</p> <p>個別的要因に特段の変動はない。</p>											

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東4C-571	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東3.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡東4C-271	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西6.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東4C-268	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南東4.5 m市道 北4.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福岡東4C-254	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m	
e	福岡東4C-553	福岡市東区		建付地	()	長方形	西8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定	
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	() 104,399	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [98.0]	100 [95.0]	113,482	100 [106.5]	106,556	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	107,000
b	() 111,181	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,516	100 [105.6]	107,496	画地 0.0 行政 0.0	107,000
c	() 104,437	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	106,075	100 [106.4]	99,695	その他 0.0	99,700
d	() 114,402	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,779	100 [106.7]	112,258	その他 0.0	112,000
e	() 114,763	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	116,434	100 [115.0]	101,247	[100.0] 100	101,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	% / 月 +0.52	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 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.52	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.52	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 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路 +2.0 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 105,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡県(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6) [令和 4年1月]	84,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ヶ丘2丁目23番12「香住ヶ丘2-14-11」			地積(㎡)	376	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形1:1.5	共同住宅RC5	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域	南西7m市道	水道、ガス、下水	九産大前270m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、規模			400㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街 7m市道	交通 九産大前駅南西方270m	法令 1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅へのアクセスに優れた戸建住宅と中低層の共同住宅が混在する住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は堅調であり、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	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	117,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	82,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内のJR鹿児島本線、香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は不動産賃貸業を営む不動産業者や法人・個人投資家等である。住宅系投資用賃貸物件の需要は旺盛であり、それに伴い住宅系賃貸物件素地への需要も堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は400㎡程度の土地であれば、4,500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと認める。一方で、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	85,000 円/㎡	[105.3]	100	100	[100.0]	110,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +6.8% 半年間 %
	変動率		年間 +6.8%		半年間 %			(一般的要因) 東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価の上昇率は拡大傾向で推移している。 (地域要因) 地域要因に大きな変動はないが、利便性が良好で用途の多様性も認められるため、住宅地需要は堅調に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東4C - 460	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北西6.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	福岡東4C - 456	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東3.6 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
c	福岡東4C - 364	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南西14 m市道 西5.7 m 北5.2 m 三方路		1低専 (60,80) 特別用途地区					
d	福岡東4C - 464	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m私道		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	() 100,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,912	$\frac{100}{[94.1]}$	110,427	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	() 119,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	126,841	$\frac{100}{[93.0]}$	136,388		110,000 136,000				
c	() 109,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	105,110	$\frac{100}{[96.9]}$	108,473		108,000				
d	() 81,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	90,102	$\frac{100}{[76.8]}$	117,320		117,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.57	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 +8.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 117,000 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)
	13,081,436	2,875,738	10,205,698	8,910,200	1,295,498	(0.9556) 1,237,978	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	30,949,450 円 (82,300 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	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	376 ㎡	15.3 m x 21.1 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	3 0 ㎡前後の 1 D K タイプ			有効率の理由	94.0 %	共同住宅として標準的である

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	150.00	90.0	135.00	1,500	202,500	2.0	405,000
2 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,580	225,150	2.0	450,300
3 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,600	228,000	2.0	456,000
4 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,620	230,850	2.0	461,700
5 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,650	235,125	2.0	470,250
計		750.00	94.0	705.00		1,121,625		2,243,250
年額支払賃料				1,121,625 円 x 12ヶ月 = 13,459,500 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 288,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されて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 (%))				13,459,500 円 x 5.0 % + 288,000 円 x 5.0 % = 687,375 円				
以上計 + a+ - -				13,060,125 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,243,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,311 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				13,081,436 円 (34,791 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	福岡東 4 C (賃) - 51	1,374 (1,345)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,607	対象基準階の 月額実質賃料 1,583 円/㎡
b	福岡東 4 C (賃) - 53	1,348 (1,320)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,542	月額支払賃料 (1,580 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	596,000 円	149,000,000 x	0.4 %
維持管理費	618,638 円	13,747,500 x	4.5 %
公租公課	土地 96,600 円	査定額	
	建物 1,266,500 円	149,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	149,000 円	149,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	149,000 円	149,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,875,738 円 (	7,648 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	149,000,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,910,200 円 (23,697 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,081,436 円
総費用			2,875,738 円
純収益 -			10,205,698 円
建物等に帰属する純収益			8,910,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,295,498 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,237,978 円 (3,292 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	30,949,450 円 (		82,300 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, プラス不動産鑑定有限会社. Row 1: 福岡県 - 18, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 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 report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域交通環境行政その他, 変動状況, 要因.

(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	福岡東4C - 369	福岡市東区				建付地	()	ほぼ正方形	北4.9m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
b	福岡東4C - 1052	福岡市東区				更地	()	正方形	西5m市道		1低専(50,80)		
c	福岡東4K - 814	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南4m市道		1低専(50,80)		
d	福岡東4C - 1055	福岡市東区				建付地	()	不整形	北西5m市道		1低専(50,80)		
e	福岡東4K - 1007	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.8m市道		1低専(50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 78,515	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,085	100 [92.9]	86,206	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	87,900		
b	() 88,658	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [101.0]	89,799	100 [93.8]	95,735	環境 画地	0.0 +2.0	97,600		
c	() 94,035	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [114.4]	85,815	100 [98.0]	87,566	行政	0.0	89,300		
d	() 89,370	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	93,342	100 [93.8]	99,512	その他	0.0	102,000		
e	() 93,587	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	92,687	100 [103.0]	89,987		[102.0] 100	91,800		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 +10.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,500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	対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, プラス不動産鑑定有限公司. Row 1: 福岡県(県) - 19, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区香椎台 1 丁目 1 7 5 4 番 5 5. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 100 m, 南 100 m, 北 100 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福岡市東区のうち JR 香椎線, 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする 1 低専 (50, 80) の住宅地域であり、収益を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった. (8) 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, 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. Includes 変動率 年間 +3.9%, 半年間 +0.9%.

(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	福岡東4C - 569	福岡市東区		建付地	()	正方形	北6 m市道 東6 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区					
b	福岡東4C - 69	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1低専 (50,80)					
c	福岡東4C - 1054	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1低専 (50,80)					
d	福岡東4C - 567	福岡市東区		更地	()	台形	南東5 m市道 西5 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区					
e	福岡東4C - 673	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 120,715	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	123,770	$\frac{100}{[102.0]}$	121,343	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	() 70,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	76,886	$\frac{100}{[84.1]}$	91,422		123,000				
c	() 90,387	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	103,644	$\frac{100}{[100.0]}$	103,644		92,300				
d	() 84,816	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	85,321	$\frac{100}{[95.0]}$	89,812		105,000				
e	() 117,342	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,393	$\frac{100}{[89.1]}$	135,121		90,700				
									[101.0] 100	136,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -7.3	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	-3.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 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	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.34	街路 画地	0.0 +0.8	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	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 107,000 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		対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡県 (県) - 20	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	7,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 番				地積 (m ²)	(257)	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		「調区」 (70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の漁家住宅等が多い既存住宅地域	北東 3.6 m 市道	水道、下水	西戸崎 4.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模 240 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3 . 6 m 市道	交通 西戸崎駅 北西方 4.8 km	法令	「調区」 (70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の漁家住宅等が多い既存住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。市街化調整区域内の既存住宅地域であるが不動産取引も見受けられ、地価は安定的に推移している。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は志賀島を中心に福岡市東区北西部の住宅地域及び隣接する新宮町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当該地域に地縁的嗜好性を有する者を中心に福岡都心部等に通勤する給与所得者等も想定される。新築の戸建住宅は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 4 0 m ²) で 6 6 0 万円前後が必要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中小規模の漁家住宅等が多い既存住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,500 円 / m ²		価格変動状況要因の		(一般的)	コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。東区の住宅地需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地域)	中小規模の漁家住宅等が多い既存住宅地域である。コロナ禍ではあるが志賀島内での不動産取引も見受けられる。			
	代表標準地 標準地	標準地			(個別的)	個別的的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m ²							
	変動率	年間 +0.7 %	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	福岡東4C - 558	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		「調区」 (70,200)		
b	福岡東4C - 563	福岡市東区		更地	()	長方形	南東4 m市道		「調区」 (70,200)		
c	福岡東4C - 960	福岡市東区		建付地	()	長方形	東5.5 m市道 北4.5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
d	福岡東4C - 962	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.5 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
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	() 16,770	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	28,090	100 [104.4]	26,906	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,900	
b	() 29,929	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,049	100 [107.1]	28,057	環境 0.0	28,100	
c	() 39,845	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	38,080	100 [139.7]	27,258	画地 0.0	27,300	
d	() 40,506	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	39,877	100 [137.0]	29,107	行政 0.0 その他 0.0	29,100	
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 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +12.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,700 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		自己所有を主とした中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Values include 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 69,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 351,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Values include 令和 4年 7月 1日, 令和 4年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 令和 4年 7月 7日, 正常価格, [令和 4年1月], 275,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and valuation adjustments.

(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	福岡東4C - 1266	福岡市東区		更地	()	長方形	東6 m市道		商業 (90,360)		
b	福岡東4C - 752	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北25 m県道		商業 (90,400) 地区計画等		
c	福岡東4C - 761	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南東27 m国道		準工 (60,200)		
d	福岡東4C DK - 1081	福岡市東区		更地	()	不整形	北東6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務		
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	() 457,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	496,799	$\frac{100}{[131.3]}$	378,369	街路 交通・ 0.0	378,000	
b	() 342,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	368,489	$\frac{100}{[98.2]}$	375,243	接近 環境 0.0	375,000	
c	() 236,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	244,445	$\frac{100}{[64.2]}$	380,755	画地 行政 0.0	381,000	
d	() 302,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	366,361	$\frac{100}{[96.0]}$	381,626	その他 0.0	382,000	
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 +1.06	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 -20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 381,000 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)
	15,617,716	4,083,553	11,534,163	9,190,800	2,343,363	(0.9311) 2,181,905	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	50,741,977 円 (256,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	R C 9 F		745.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	198 ㎡	7.5 m x 22.5 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 9 階 1 D K x 1 6 戸			有効率の理由	86.7 %	同種の E V 付き建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	70.0	70.00	2,300	161,000	4.0	644,000
2 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,860	133,920	1.0	133,920
							1.0	133,920
3 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,890	136,080	1.0	136,080
							1.0	136,080
4 ~ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	1,920	138,240	1.0	138,240
							1.0	138,240
~	塔屋	5.00						
計		745.00	86.7	646.00		1,260,440		1,743,440
								1,099,440
年額支払賃料				1,260,440 円 x 12ヶ月 = 15,125,280 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 646.00 ㎡ x 12ヶ月 = 775,200 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				近隣水準を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 240,000 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 (%))				15,900,480 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 807,024 円				
以上計 + a+ - -				15,333,456 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,743,440 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,563 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 %) 1,099,440 円 x 95.0 % x 0.2563 = 267,697 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 + + +				15,617,716 円 (78,877 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	福岡東 4 C - 1253	1,962 (1,921)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,962	対象基準階の 月額実質賃料 1,932 円/㎡
b	福岡東 4 C - 1254	1,664 (1,629)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,844	月額支払賃料 (1,890 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	592,000 円	148,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,775,453 円	16,140,480 x	11.0 %
公租公課	土地 162,100 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,083,553 円 (	20,624 円 / m ²)	(経費率 26.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	148,000,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m ² x 745.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
		設備部分 0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,190,800 円 (46,418 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,617,716 円	
総費用		4,083,553 円	
純収益 -		11,534,163 円	
建物等に帰属する純収益		9,190,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,343,363 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,181,905 円 (11,020 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	50,741,977 円 (	256,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡県(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 早坂 剛雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 71,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 165,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 564	福岡市東区		更地	()	長方形	北東8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東4C - 70	福岡市東区		貸家建付地	()	台形	西8 m県道		1 中専 (60,100)		
c	福岡東4C - 773	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東4C - 274	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北13 m市道 西5.9 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 129,063	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	130,341	$\frac{100}{[81.2]}$	160,518	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	161,000	
b	() 152,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	164,199	$\frac{100}{[96.9]}$	169,452	画地 0.0 行政 0.0	169,000	
c	() 150,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,450	$\frac{100}{[89.8]}$	170,880	その他 0.0	171,000	
d	() 131,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	132,316	$\frac{100}{[77.3]}$	171,172	その他 0.0	171,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	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 -18.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +2.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 169,000 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)
	17,069,601	3,793,713	13,275,888	10,991,700	2,284,188	(0.9534) 2,177,745	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	50,645,233 円 (116,000 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	175.00	R C 5 F		855.00		
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 %	435 ㎡	18.6 m x 23.4 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F は店舗、2 ~ 5 F は 1 L D K の住宅を想定			有効率の理由	91.9 %	同種同類の建物を参考として標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	175.00	80.0	140.00	2,450	343,000	6.0	2,058,000
~ 2	居宅	170.00	95.0	161.50	1,650	266,475	1.0	266,475
							1.0	266,475
3 ~ 4	居宅	170.00	95.0	161.50	1,700	274,550	1.0	274,550
							1.0	274,550
~ 5	居宅	170.00	95.0	161.50	1,720	277,780	1.0	277,780
							1.0	277,780
~								
計		855.00	91.9	786.00		1,436,355		3,151,355
								1,093,355
年額支払賃料				1,436,355 円 x 12ヶ月 = 17,236,260 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				共益費等を授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 420,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				17,236,260 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 882,813 円				
以上計 + a+ - -				16,773,447 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,151,355 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,938 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 %) 1,093,355 円 x 95.0 % x 0.2563 = 266,216 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 + + +				17,069,601 円 (39,240 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	福岡東4C(賃) - 653	1,966 (1,885)	<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]	1,787	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡
b	福岡東4C(賃) - 654	1,575 (1,575)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,575	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	885,000 円	$177,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	882,813 円	$17,656,260 \times$	5.0 %
公租公課	土地 167,400 円	査定額	
	建物 1,504,500 円	$177,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	177,000 円	$177,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	177,000 円	$177,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,793,713 円 (	$8,721 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	177,000,000 円	設計監理料率 $201,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 855.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0490 \times 40 \% + 0.0601 \times 40 \% + 0.0921 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	10,991,700 円 ($25,268 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,069,601 円	
総費用		3,793,713 円	
純収益 -		13,275,888 円	
建物等に帰属する純収益		10,991,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,284,188 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,177,745 円 ($5,006 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.3 %	
	50,645,233 円 (	$116,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

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

鑑定評価額	1,560,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	450,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早5丁目2331番外「千早5-4-25」			地積(㎡)	2,644	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) 駐車付置義務地区計画等(100,400)	
	台形 1:2	店舗兼共同住宅 SRC 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域	東25m 市道、北側道	水道、ガス、下水	千早500m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 150m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 60m、規模			2,400㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	25m市道	交通	千早駅北方500m 法令 商業(80,400) 駐車付置義務地区計画等	
	地域要因の将来予測	地域内は、高層の店舗付マンション等が建ち並び商業地域である。空地等はほとんど見られず、駅接近性にも優れているため土地需要は力強く推移しており、当分の間、地価は上昇傾向にあると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	603,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	438,000 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	同一需給圏は東区及び隣接する博多区北部付近の商業地域又は東区の商業地域一円である。主たる需要者は県内外の店舗・店舗兼共同住宅を営む法人等である。圏内において、昨年は分譲マンション等が供給過多の見方もあったが、需要は依然として堅調であり現在においても規模の大きな画地に対する希少性は高く、相場よりも高値で取引されるケースが見られる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は現実の取引に基づく売買事例を収集しこれらに適正な補修正を施しており、地域内の不動産市場を実証的に示している。収益価格は主たる需要者の重要な指標となるが高騰する建築費や元本と賃料の関係の不完全性を理由に若干低位に試算された。以上より、本件評価においては標準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を標準とした価格との均衡や同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 0.0 地 街路 -2.0
	福岡県 5 - 3						588,000	準 交通 0.0 域 交通 +6.0
	公示価格	[106.4]	100	100	[103.0]			化 環境 0.0 要 環境 +8.0
	620,000 円/㎡	100	[103.0]	[112.2]	100			補 画地 +3.0 因 行政 0.0
								正 行政 0.0 その他 0.0
								その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			化 環境 0.0 要 環境 +8.0
	円/㎡	100	[]	[]	100			補 画地 +3.0 因 行政 0.0
								正 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 530,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	区内各所での開発や区画整理事業、人口増加等を背景に商業地・住宅地とともに需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	地域内に特段の変動要因はない。駅接近性に優れ、纏まった規模の画地は希少性が高まり、地価は依然上昇基調にある。		
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		の					
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +11.3%	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	福岡東4C DK - 1085	福岡市東区		更地	()	不整形	北6 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡東4C - 1256	福岡市東区		更地	()	不整形	北6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	福岡東4C DK - 1087	福岡市東区		更地	()	長方形	南18 m市道 西6 m 東6 m 北6 m 四方路		商業 (100,400) 駐車付置義務				
d	福岡東4C - 1266	福岡市東区		更地	()	長方形	東6 m市道		商業 (90,360)				
e	福岡東4C DK - 1083	福岡市東区		更地	()	長方形	北6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務				
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	() 545,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	583,149	$\frac{100}{[92.2]}$	632,483	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	651,000			
b	() 484,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	589,419	$\frac{100}{[93.4]}$	631,070	画地 +3.0 行政 0.0	650,000			
c	() 513,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	543,306	$\frac{100}{[100.9]}$	538,460	その他 0.0	555,000			
d	() 457,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	496,799	$\frac{100}{[85.3]}$	582,414	その他 0.0	600,000			
e	() 422,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	464,925	$\frac{100}{[85.3]}$	545,047	[103.0] 100	561,000			
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 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 603,000 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)
	224,595,240	45,914,799	178,680,441	127,972,000	50,708,441	(0.9135) 46,322,161	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,158,054,025 円 (438,000 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	730.00	SRC 14 F		10,532.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車 地区 計画 準防	100 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m x 68.0 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 階：店舗、2～14 階：1 階あたり 9 戸（3LDK、8.5 ㎡程度）機械式駐車場を想定			有効率 の理由	90.9 %	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～	店舗	730.00	50.0	365.00	4,600	1,679,000	8.0	13,432,000
2～5	住宅	730.00	97.0	708.10	1,780	1,260,418	1.0	1,260,418
							2.0	2,520,836
6～10	住宅	730.00	97.0	708.10	1,800	1,274,580	1.0	1,274,580
							2.0	2,549,160
11～14	住宅	730.00	97.0	708.10	1,820	1,288,742	1.0	1,288,742
							2.0	2,577,484
1～	駐車場	312.00						
計		10,532.00	90.9	9,570.30		18,248,540		30,001,540
年額支払賃料						18,248,540 円 x 12ヶ月 = 218,982,480 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						共益費は計上しない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000 円/台 x 60 台 x 12ヶ月 + = 8,640,000 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 (%))						218,982,480 円 x 5.0 % + 8,640,000 円 x 5.0 % = 11,381,124 円		
以上計 + a + - -						216,241,356 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						30,001,540 円 x 95.0 % x 1.00 % = 285,015 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 %) 33,139,080 円 x 95.0 % x 0.2563 = 8,068,869 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 + + +						224,595,240 円 (84,945 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	福岡東(賃) 4C - 453	1,618 (1,580)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,810	対象基準階の 月額実質賃料 1,878 円/㎡
b	福岡東(賃) 4C - 454	1,599 (1,533)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.4]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,938	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 8 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	10,700,000 円	2,140,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,104,899 円	227,622,480 x	4.0 %
公租公課	土地 3,639,900 円	査定額	
	建物 18,190,000 円	2,140,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,140,000 円	2,140,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,140,000 円	2,140,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	45,914,799 円 (	17,366 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9135
(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	2,140,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 10,532.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	127,972,000 円 (48,401 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		224,595,240 円	
総費用		45,914,799 円	
純収益 -		178,680,441 円	
建物等に帰属する純収益		127,972,000 円	
土地に帰属する純収益 -		50,708,441 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		46,322,161 円 (17,520 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,158,054,025 円 (	438,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	106,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	82,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	福岡市東区香住ヶ丘 6 丁目 5 番 7 外 「香住ヶ丘 6 - 4 - 2」			地積 (m ²)	135	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) (90,200)	
	不整形 1 : 2	店舗兼住宅 S 2	小売店舗等が建ち並び駅に近い近隣商業地域	南西 7.7 m 市道	水道、ガス、下水	香椎花園前 50 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	近接する西鉄香椎花園が閉園。一時的にキャン普施設等として利用されている。	街路	南西 7.7 m 市道	交通施設	香椎花園前 50 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	駅に近接する近隣商業地であるが、閉園した香椎花園の跡地利用の如何によっては地域要因が変動する可能性があるものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	69,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね東区内の圏域と判断される。最寄駅至近の小規模小売店舗を中心とする近隣商業地域である。需要者は、店舗、事務所、共同住宅等の所有または賃貸を目的とする法人が主と思料される。背後の住宅地の需要が堅調であることもあり、集客の要であった香椎花園閉園後も価格水準比較的堅調に推移しているが、商業地の特性から価格のばらつきが大きく市場の中心価格帯は把握しがたい。なお、香椎花園跡地利用については留意する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は類似性を有する商業地の事例を採用し、各補正も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、建築費の高騰もあり、投下資本にみあった賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比しやや低位に求められた。商業地ではあるが、収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから比準価格を中心に収益価格を動案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 101,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +5.0 % 半年間 %		価格変動状況要因		(一般的) 要因	低金利から当区の不動産市況は堅調さを維持してきたが、資材価格の高騰等が、不動産価格及び需要に与える影響に留意する必要がある。		
					(地域) 要因	一定の集客力を有した香椎花園が閉園し、その跡地利用の如何によっては、大きく地域要因が変動する可能性がある。		
					(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東4C - 364	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南西14 m市道 西5.7 m 北5.2 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区				
b	福岡東4C - 970	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	東24 m県道 北7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	福岡東4C - 1368	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西9 m国道 北西20 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m				
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	() 109,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	105,110	$\frac{100}{[92.0]}$	114,250	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	() 80,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,347	$\frac{100}{[77.5]}$	104,964		113,000 104,000			
c	() 109,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	135,434	$\frac{100}{[122.1]}$	110,921		110,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +33.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
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： 107,000 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)
	3,957,837	836,040	3,121,797	2,710,100	411,697	(0.9746) 401,240	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	9,331,163 円 (69,100 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	80.00	S 3 F		240.00		
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 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 3 階 4 0 ㎡ 1 L D K x 4 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,510	120,800	4.0	483,200
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,410	112,800	2.0	225,600
3 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,410	112,800	2.0	225,600
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		346,400		934,400
年額支払賃料					346,400 円 x 12ヶ月 = 4,156,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					別途計上しない			
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 (%))					4,156,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 207,840 円			
以上計 + a+ - -					3,948,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					934,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,877 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,957,837 円 (29,317 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	福岡東 4 C - 1252	1,406 (1,406)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,410	対象基準階の 月額実質賃料 1,412 円/㎡
b	福岡東 4 C - 1262	1,236 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,446	月額支払賃料 (1,410 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	164,000 円	41,000,000 x	0.4 %
維持管理費	207,840 円	4,156,800 x	5.0 %
公租公課	土地 33,700 円	査定額	
	建物 348,500 円	41,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	836,040 円 (	6,193 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	41,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,710,100 円 (20,075 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,957,837 円
総費用			836,040 円
純収益 -			3,121,797 円
建物等に帰属する純収益			2,710,100 円
土地に帰属する純収益 -			411,697 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			401,240 円 (2,972 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	9,331,163 円 (		69,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡東(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子
鑑定評価額	14,500,000 円		1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	福岡市東区西戸崎3丁目9番418「西戸崎3-1-23」			地積(㎡)	330	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)			
	長方形1:2	店舗兼住宅W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7m市道	水道、下水	西戸崎390m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 24m、規模			330㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10.7m市道	交通施設	西戸崎駅南西方390m 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	地域内は旧来からの近隣商業地域として概ね熟成した状況にある。福岡市中心部の地価上昇が波及し、郊外に位置する当地域周辺についても需要は堅調に推移し、当面、地価は上昇傾向にあると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	44,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,200 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、東区北部郊外に位置する商業地域、混在地及びその背後至近の住宅地域一円である。需要者の中心は地場の日用品店舗経営者や福岡市中心部へ勤務する個人である。圏内においては、繁華性の低い商業地域は住宅地として利用され、逆に背後住宅地は商業地並みの高値で取引されるケースが多く見られる。取引の中心価格帯は規模330㎡の土地1,400～1,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づいた事例に適正な補修正を施して求められており、現下の地域市況を実証的に表す価格となった。収益価格は、対象不動産が生み出す収益性に着目しているため主たる需要者の重要な意思決定要素となるが元本と賃料の不完全性により若干低位に求められ、比準価格に比し相対的に規範性がやや劣る。よって、比準価格を重視し収益価格を参考に留め、前年度当該基準地価格との均衡等を総合的に勘案のうえ鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因		<p>(一般的要因) 区内各所での開発や区画整理事業、人口増加等を背景に商業地・住宅地とも需要は堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 既存建物の建替え等がみられる程度で特段の変動要因はないが、背後住宅地の地価上昇に押され、地域内の地価も上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間	+8.6%	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	福岡東4C - 452	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東10.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東4C - 963	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東12 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東4C - 451	福岡市東区		更地	()	長方形	南東4 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東4C - 558	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		「調区」 (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	() 39,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,688	$\frac{100}{[90.3]}$	45,059	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	() 49,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,888	$\frac{100}{[106.0]}$	47,064		47,100	
c	() 27,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,846	$\frac{100}{[65.1]}$	42,774		42,800	
d	() 16,770	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,090	$\frac{100}{[68.6]}$	40,948		40,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -15.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -17.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -13.0	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： 44,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,360,577	1,103,084	4,257,493	3,800,460	457,033	(0.9750) 445,607	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,609,690 円 (32,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m x 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：1 フロア当たり 2 戸 (3 L D K) を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,500	270,000	6.0	1,620,000
2 ~	住宅	180.00	100.0	180.00	1,080	194,400	2.0 1.0	388,800 194,400
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		464,400		2,008,800 194,400
年額支払賃料					464,400 円 x 12ヶ月 = 5,572,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は計上しない。			
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 (%))					5,572,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 278,640 円			
以上計 + a+ - -					5,294,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,008,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,084 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 %) 194,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 47,333 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,360,577 円 (16,244 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	福岡東 4 K (賃) - 701	1,280 (1,280)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,135	対象基準階の月額実質賃料 1,105 円/㎡
b	福岡東 (賃) 4 C - 452	1,052 (1,030)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,053	月額支払賃料 (1,080 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	291,000 円	58,200,000 x	0.5 %
維持管理費	167,184 円	5,572,800 x	3.0 %
公租公課	土地 33,800 円	査定額	
	建物 494,700 円	58,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	58,200 円	58,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,200 円	58,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,103,084 円 (	3,343 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	58,200,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,800,460 円 (11,517 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,360,577 円
総費用			1,103,084 円
純収益 -			4,257,493 円
建物等に帰属する純収益			3,800,460 円
土地に帰属する純収益 -			457,033 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			445,607 円 (1,350 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,609,690 円 (		32,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, プラス不動産鑑定有限会社. Row 1: 福岡県(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 409,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 271,000 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 4年1月] 路線価又は倍率, 210,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location, shape, area, and various valuation methods and factors.

(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	福岡東4C D K - 1081	福岡市東区		更地	()	不整形	北東6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務	
b	福岡東4 K - 1010	福岡市東区		更地	()	長方形	南4 m市道		2 住居 (60,160)	
c	福岡東4C D K - 351	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	東6.8 m市道 南5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡東4C D K - 352	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南5.4 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	福岡東4 C - 658	福岡市東区		底地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 302,500	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	366,361	100 [124.9]	293,323	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	302,000
b	() 199,083	100 [120.0]	[109.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	181,000	100 [76.6]	236,292	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	243,000
c	() 214,329	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	218,532	100 [73.6]	296,918	その他 0.0	306,000
d	() 336,110	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	349,554	100 [84.3]	414,655	[103.0] 100	427,000
e	() 146,034	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	154,650	100 [64.8]	238,657		246,000
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 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
b	買込み	% / 月 +0.83	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 -15.0 行政 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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 -13.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.65	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 -11.0 行政 -1.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 280,000 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)	
	30,074,625	6,430,800	23,643,825	11,356,200	12,287,625	(0.9739) 11,966,918	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	265,931,511 円 (176,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	S 2 F		1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 地区計画等 準防	100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m x 46.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所と想定。			有効率 の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	3,050	1,525,000	6.0	9,150,000		
2 ~	事務所	500.00	100.0	500.00	2,200	1,100,000	6.0	6,600,000		
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,625,000		15,750,000		
年額支払賃料					2,625,000 円 x 12ヶ月 = 31,500,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					31,500,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,575,000 円					
以上計 + a+ - -					29,925,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,750,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 149,625 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					30,074,625 円 (19,943 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 対象基準階の 月額実質賃料 月額支払賃料 ()
a	福岡東4C(賃) - 1081	2,750 (2,723)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [130.0]	100 [80.0]	2,783	3,065 円/㎡
b	福岡東4C(賃) - 1082	2,285 (2,273)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	3,174	(3,050 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	810,000 円	162,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,575,000 円	31,500,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,344,800 円	査定額	
	建物 1,377,000 円	162,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,430,800 円 (	4,264 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	162,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	11,356,200 円 (7,531 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			30,074,625 円
総費用			6,430,800 円
純収益 -			23,643,825 円
建物等に帰属する純収益			11,356,200 円
土地に帰属する純収益 -			12,287,625 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,966,918 円 (7,936 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	265,931,511 円 (		176,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堤不動産鑑定事務所. Values include 福岡県(県) 5 - 7, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 435,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 円 / ㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 22 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 10 日, 正常価格, [令和 4 年1月], 330,000 円 / ㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and valuation adjustments.

(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	福岡東4C - 1255	福岡市東区		更地	()	長方形	東6 m市道		商業 (90,360)				
b	福岡博多4C - 410	福岡市博多区		更地	()	不整形	南西4 m市道		商業 (90,240) 駐車付置義務				
c	福岡東4K - 914	福岡市東区		更地	()	長方形	南6 m市道 北3.5 m 二方路		商業 (100,360)				
d	福岡博多4C - 306	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西9 m市道		商業 (90,400)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 404,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	443,394	$\frac{100}{[101.4]}$	437,272	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	() 431,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	459,447	$\frac{100}{[96.4]}$	476,605		437,000			
c	() 395,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	409,482	$\frac{100}{[97.7]}$	419,122		477,000			
d	() 327,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	423,642	$\frac{100}{[99.5]}$	425,771		419,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			426,000			
									[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 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 -20.0	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： 440,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	79,177,923	16,820,170	62,357,753	47,258,100	15,099,653	(0.9311) 14,059,287	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	326,960,163 円 (323,000 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	450.00	S R C 9 F			3,995.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,011 ㎡	48.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は 3 L D K 共同住宅を想定。			有効率の理由	86.8 %	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	380.00	60.0	228.00	2,800	638,400	8.0	5,107,200
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,770	716,850	2.0	1,433,700
							2.0	1,433,700
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,800	729,000	2.0	1,458,000
							2.0	1,458,000
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,800	729,000	2.0	1,458,000
							2.0	1,458,000
~		15.00						
計		3,995.00	86.8	3,468.00		6,433,950		16,698,300
								11,591,100
年額支払賃料				6,433,950 円 x 12ヶ月 = 77,207,400 円				
a 共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b 共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 + = 3,000,000 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 (%))				77,207,400 円 x 5.0 % + 3,000,000 円 x 5.0 % = 4,010,370 円				
以上計 + a+ - -				76,197,030 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				16,698,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 158,634 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 %) 11,591,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 2,822,259 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 + + +				79,177,923 円 (78,316 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	福岡東(賃) 4 C - 301	1,825 (1,750)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,825	対象基準階の 月額実質賃料 1,849 円/㎡
b	福岡東(賃) 4 C - 302	1,802 (1,764)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,858	月額支払賃料 (1,770 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,805,000 円	761,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,010,370 円	80,207,400 x	5.0 %
公租公課	土地 1,014,300 円	査定額	
	建物 6,468,500 円	761,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	761,000 円	761,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	761,000 円	761,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,820,170 円 (	16,637 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	761,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 3,995.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	47,258,100 円 (46,744 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			79,177,923 円
総費用			16,820,170 円
純収益 -			62,357,753 円
建物等に帰属する純収益			47,258,100 円
土地に帰属する純収益 -			15,099,653 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			14,059,287 円 (13,906 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	326,960,163 円 (		323,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡県(県) 9-1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	175,000,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津1丁目1番53 「多の津1-7-2」			地積(㎡)	1,653	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	準工(60,300)				
	長方形 1:1.2	倉庫兼事務所 RC3	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南20m市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎2.3km	(その他) 流通業務地区 (70,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 60m、北 60m			標準的使用	工場兼事務所の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 37m、奥行 約 45m、規模			1,600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 20m市道	交通施設 箱崎駅 北東方2.3km	法令規制	準工(60,300) 流通業務地区				
	地域要因の将来予測	当該地域は、流通業務地としての利用を中心とした土地需要が旺盛で、大幅な地価上昇傾向が続いている。当該地域に特段の変動要因がない限り、当分の間、当該傾向が続くものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	工場兼事務所の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	83,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、広域的にみて福岡県内で工業地の成熟度や交通接近条件等が類似する工業地域である。当地域の需要は、地場の法人が中心であるが、規模が大きな土地は資金力を有する全国規模の法人等も考えられる。土地需要は、特に流通業務地を中心に堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、規模等によりバラつきが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の事務所や倉庫等として利用することを中心とした工業地域である。比準価格は東区内において取引された工業地の取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	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			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100			
(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 96,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>(一般的要因) 当区の人口は増加傾向で推移している。住宅地の土地需要は比較的良好で、地価は上昇傾向が続いている。</p> <p>(地域要因) 工業地域の土地需要は旺盛で、特に流通業務地としての利用が可能な土地の地価は上昇傾向が著しい。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に特段の変動はない。</p>					
	変動率	年間 +10.2%	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 1259	福岡市東区		建付地	()	長方形	南14 m市道		準工 (60,300) 流通業務地区		
b	福岡東4C - 1269	福岡市東区		更地	()	不整形	西20 m区画街路 南30 m 北16 m 三方路		準工 (70,300) 臨港地区		
c	福岡東4K - 1311	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東14 m市道 南西7 m 二方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
d	福岡東4K - 1312	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南西9.3 m市道 北9.1 m 二方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
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	() 84,932	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,472	$\frac{100}{[88.2]}$	103,710	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	107,000	
b	() 105,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	124,353	$\frac{100}{[125.0]}$	99,482	画地 +3.0 行政 0.0	102,000	
c	() 106,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	113,700	$\frac{100}{[111.3]}$	102,156	その他 0.0	105,000	
d	() 141,788	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	158,191	$\frac{100}{[145.6]}$	108,648	その他 0.0	112,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +30.0	画地 +2.0	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： 106,000 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)
	28,505,016	5,692,540	22,812,476	16,562,700	6,249,776	(0.9742) 6,088,532	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	138,375,727 円 (83,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	800.00	S 2 F		1,600.00		
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
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m x 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	事務所兼倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,860	1,488,000	6.0	8,928,000
~ 2	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,250	1,000,000	6.0	6,000,000
~								
~								
~								
計		1,600.00	100.0	1,600.00		2,488,000		14,928,000
年額支払賃料				2,488,000 円 x 12ヶ月 = 29,856,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				29,856,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,492,800 円				
以上計 + a+ - -				28,363,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,928,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 141,816 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				28,505,016 円 (17,244 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	福岡東 4 C - 1258	1,746 (1,742)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,838	対象基準階の 月額実質賃料 1,869 円/㎡
b	福岡東 4 C - 1260	1,524 (1,519)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,881	月額支払賃料 (1,860 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	1,195,000 円	239,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,194,240 円	29,856,000 x	4.0 %
公租公課	土地 793,800 円	査定額	
	建物 2,031,500 円	239,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,692,540 円 (	3,444 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	239,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	16,562,700 円 (10,020 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,505,016 円	
総費用		5,692,540 円	
純収益 -		22,812,476 円	
建物等に帰属する純収益		16,562,700 円	
土地に帰属する純収益 -		6,249,776 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,088,532 円 (3,683 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	138,375,727 円 (	83,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(県) 9-2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	67,100,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月7日	(6)路線価	[令和4年1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津2丁目7番22「多の津2-6-2」			地積(㎡)	729	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	準工(60,300)				
	長方形1.5:1	倉庫兼事務所S2	事務所、倉庫等が建ち並び流通業務地域	南9m市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎2.9km	(その他)流通業務地区(70,300)				
(2)近隣地域	範囲	東120m、西220m、南60m、北70m		標準的使用	事務所付倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m		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	箱崎駅北東方2.9km		法令 準工(60,300)流通業務地区				
	地域要因の将来予測	流通業務施設に特化された市中心部に近い工業地域であり、これまで特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	事務所付倉庫地			(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	94,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	55,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、東区及び隣接市区町の圏域と判断される。倉庫兼事務所が立ち並び流通業務地区であり、需要者は物流拠点の所有を目的とする事業者が主と見られる。近年は人々の購買行動が変化しネット通販の販売量が増加していることから、物流施設の需要は極めて旺盛であり、その価格水準は強い上昇傾向が継続している。価格水準としては、750㎡で7千万円弱程度と見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は隣接地域の工業団地内の事例を多く採用している。各補修正も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比しやや低位に求められた。地域の取引価格は収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから、比準価格を中心に収益価格を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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 80,000 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	変動要因	依然として物流施設用地への需要は旺盛さを継続しており、需給は逼迫している。	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
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正							
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
	変動率	年間 +15.0%	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 1259	福岡市東区		建付地	()	長方形	南14 m市道		準工 (60,300) 流通業務地区		
b	福岡東4K - 114	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東10 m市道 北東7 m 南西6.5 m 三方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
c	福岡東4C - 1269	福岡市東区		更地	()	不整形	西20 m区画街路 南30 m 北16 m 三方路		準工 (70,300) 臨港地区		
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	() 84,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,472	$\frac{100}{[100.0]}$	91,472	街路 交通・ 0.0	93,300	
b	() 86,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,108	$\frac{100}{[101.0]}$	89,216	接近 環境 0.0		
c	() 105,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	124,353	$\frac{100}{[129.2]}$	96,248	画地 行政 +2.0 0.0	98,200	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +28.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 94,000 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)
	14,344,646	3,156,620	11,188,026	9,355,500	1,832,526	(0.9742) 1,785,247	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,573,795 円 (55,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	430.00	S 2 F		840.00		
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
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m x 21.5 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階事務所兼倉庫、2 階倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	420.00	100.0	420.00	1,800	756,000	6.0	4,536,000
2 ~	倉庫	420.00	100.0	420.00	1,150	483,000	6.0	2,898,000
~								
~								
計		840.00	100.0	840.00		1,239,000		7,434,000
年額支払賃料				1,239,000 円 x 12ヶ月 = 14,868,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				別途計上しない				
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 (%))				14,868,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 594,720 円				
以上計 + a+ - -				14,273,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,434,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 71,366 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,344,646 円 (19,677 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	福岡東 4 C - 1259	1,384 (1,301)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,809	対象基準階の 月額実質賃料 1,809 円/㎡
b	福岡東 4 C - 1260	1,524 (1,519)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,881	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	675,000 円	135,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	594,720 円	14,868,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 469,400 円	査定額	
	建物 1,147,500 円	135,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,156,620 円 (	4,330 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	135,000,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² × 840.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,355,500 円 (12,833 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,344,646 円	
総費用		3,156,620 円	
純収益 -		11,188,026 円	
建物等に帰属する純収益		9,355,500 円	
土地に帰属する純収益 -		1,832,526 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,785,247 円 (2,449 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	40,573,795 円 (	55,700 円 / m ²)	