

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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
福岡県(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	86,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区美和台6丁目120番「美和台6-4-5」				地積(㎡)	202	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W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	福工大前1.2km	(その他)特別用途地区		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 140m、南 70m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	丘陵地に開発された大規模住宅団地	街路	標準方位北 5m市道	交通施設	福工大前駅 北西方 1.2km	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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡都市圏北東部の住宅地域であり、東区及び新宮町を中心に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地等である。需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーが中心的といえる。個人消費や輸出等の経済指標は底堅く推移しており、景気は堅調な動きを見せている。低金利政策によって住宅を取得し易い金融環境が継続しており、住宅取得意欲は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で4千万円台前後である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は東区の住宅地域の中でも、標準地と同様の住宅地及び住宅団地等の取引事例を収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、指定基準地から求めた価格との均衡に留意のうえ、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 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 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	89,500 円/㎡	[106.7]	100	100	[102.0]	86,700		
(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		価格変動状況要因	変動要因	当区の人口は増加傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数・建築着工ともに増加傾向であり、取引価格も上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号				区画整然とした閑静な既存住宅地域である。周辺では、古家付や中小規模のミニ宅地開発が断続的に見られる。		
公示価格		円/㎡	変動率		年間	+6.2%	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5C - 568	福岡市東区		建付地	()	袋地等	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東5C - 59	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡東5K - 710	福岡市東区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東5C - 1362	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,408	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	85,462	100 [101.0]	84,616	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,300
b	() 84,821	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	87,340	100 [100.2]	87,166	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	88,900
c	() 77,130	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,760	100 [98.0]	84,449		86,100
d	() 85,079	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,376	100 [104.0]	84,015		85,700
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 +0.39	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.5		
c	正常	% / 月 +0.66	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 86,800 円/㎡〕			

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

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

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 鑑定ソリュート福岡. Values include 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小島 智典.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,000 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. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 25 日, 更地としての鑑定評価, 令和 5 年 7 月 14 日, 正常価格, [令和 5 年1月], 62,000 円/㎡, 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, (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. Contains various numerical values, percentages, and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 5 C - 961	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東 5 C - 954	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東 5 C - 568	福岡市東区		建付地	()	袋地等	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 5 C - 1360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m私道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
e	福岡東 5 K - 413	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m道路		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 97,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,262	$\frac{100}{[117.2]}$	82,988	街路 0.0 交通・接近 0.0	83,000	
b	() 71,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,070	$\frac{100}{[90.4]}$	80,830	環境 0.0	80,800	
c	() 75,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	85,462	$\frac{100}{[104.0]}$	82,175	画地 0.0	82,200	
d	() 104,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,200	$\frac{100}{[127.4]}$	84,929	行政 0.0	84,900	
e	() 113,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	125,772	$\frac{100}{[137.7]}$	91,338	その他 0.0 [100.0] 100	91,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,000 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)
	4,033,068	796,780	3,236,288	2,519,340	716,948	(0.9760) 699,741	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	17,942,077 円 (67,700 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	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 高度地区1種15m 地区計画等	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	1,450	166,750	1.0	166,750
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,450	166,750	1.0	166,750
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		333,500		333,500
年額支払賃料				333,500 円 x 12ヶ月 = 4,002,000 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 (%))				4,002,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 212,100 円				
以上計 + a+ - -				4,029,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				333,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,168 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 + + +				4,033,068 円 (15,219 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) 5 C - 951	1,345 (1,345)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,446	対象基準階の 月額実質賃料 1,451 円/㎡
b	福岡東 5 C (賃) - 51	1,328 (1,300)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,457	月額支払賃料 (1,450 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	159,200 円	39,800,000 x	0.4 %
維持管理費	169,680 円	4,242,000 x	4.0 %
公租公課	土地 50,000 円	査定額	
	建物 338,300 円	39,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	796,780 円 (	3,007 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	39,800,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 230.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0499 x 40 % + 0.0635 x 40 % + 0.0896 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,519,340 円 (9,507 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,033,068 円	
総費用		796,780 円	
純収益 -		3,236,288 円	
建物等に帰属する純収益		2,519,340 円	
土地に帰属する純収益 -		716,948 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		699,741 円 (2,641 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	17,942,077 円 (	67,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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 鑑定ソリユート福岡
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	6,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大岳 3 丁目 3 9 1 番 1 2 5 「大岳 3 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	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) 特別用途地区	
(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 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	東区郊外の住宅地域	街路	標準方位 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	近隣地域は都心へのアクセスや利便施設への接近性等については劣るものの、海の中道海浜公園に近く、マリノレジャー関連の施設も周囲にある。地域要因の変動は特段みられず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	比準価格	41,000 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	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、主な同一需給圏は同様に郊外に位置し、西戸崎駅及び雁ノ巣駅を最寄駅とする住宅地域の存する範囲となる。想定される需要者は自用の住宅を求めるサラリーマン層が主となる。住宅需要については、低金利に加え、市街地に比べ割安であることから、地価は上昇傾向に推移している。中心となる価格帯は 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、東区郊外にあり、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、比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、比準価格に基づき、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 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 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。		
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %	〔 個 別 的 要 因 〕		特段の変動要因はみられない。		

(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 5 C - 953	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北12.5 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡東 5 C - 466	福岡市東区				建付地	()	長方形	北東10.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
c	福岡東 5 K - 11	福岡市東区				更地	()	不整形	南8 m市道 西6 m 二方路		1 住居 (70,200)			
d	福岡東 5 K - 611	福岡市東区				建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,100) 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	() 43,478	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	48,055	100 [121.7]	39,486	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	41,100			
b	() 42,749	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,587	100 [115.8]	38,503	環境 画地	0.0 +4.0	40,000 48,600			
c	() 53,326	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [/]	100 [91.8]	63,201	100 [135.3]	46,712	行政	0.0	45,000			
d	() 56,526	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,392	100 [135.0]	43,253	その他	0.0				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	+17.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	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	+2.0	交通・接近	+6.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+4.0	環境	+25.0
			画地	-8.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.58	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	+30.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,000 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		近隣地域は福岡市郊外の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 5 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, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 福岡県(県) - 4, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,400 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (9) 指か定ら基の準検地討.

(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5C - 754	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4.8m市道 北西4.8m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区					
b	福岡東5C - 259	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南2.8m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区					
c	福岡東5K - 714	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北4.8m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区					
d	福岡東5C - 755	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	北東6m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	() 88,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	90,444	$\frac{100}{[102.9]}$	87,895	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 79,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,357	$\frac{100}{[102.7]}$	83,113		89,700				
c	() 74,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,681	$\frac{100}{[102.9]}$	82,294		84,800				
d	() 94,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	102,716	$\frac{100}{[120.0]}$	85,597		83,900				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			87,300				
									[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 +0.57	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 環境	0.0
c	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.57	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+12.0
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： 85,400円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が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 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	34,700,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	福岡市東区若宮2丁目11番3「若宮2-41-3」				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	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	土井1.5km	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 23m、			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	6m市道	交通施設	J R土井駅西方1.5km 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
(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	75,900 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	J R鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線の、東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心であり、周辺地域からの転入も認められる。居住環境が良好で、利便性が高い近隣地域においては、不動産の需給は堅調に推移しており、中古住宅を買い入れたうえで新規戸建分譲を行う事例も依然多い。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で3500万円前後が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性より居住の快適性等が重視される。一部に賃貸住宅等も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料を収受しがたいため収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討、単価と総額との関連等の検討を行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡県(県) - 19	[104.7] 100	100 [101.0]	100 [106.8]	[100.0] 100	104,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 98,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口は福岡県全体では微減傾向だが、東区は増加傾向を維持している。一方で、高齢化率は県全体よりも低位で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	周辺での取引は活発に行われており、取引価格は引き続き上昇している。		
変動率 年間 +6.8 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(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5C - 263	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西3.8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東5C - 664	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡東5C - 266	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東5C - 268	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東5C - 269	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北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	() 101,382	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	107,769	100 [93.1]	115,756	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	116,000	
b	() 96,210	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	94,194	100 [93.2]	101,067	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	101,000	
c	() 113,765	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	117,633	100 [101.9]	115,440	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	115,000	
d	() 98,803	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	97,758	100 [104.8]	93,281	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	93,300	
e	() 94,064	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,851	100 [95.0]	100,896	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	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 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	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 -2.0	画地 +5.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	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 +6.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,282,621	997,020	4,285,601	3,285,270	1,000,331	(0.9760) 976,323	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	25,033,923 円 (75,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 2 L D K、約 5 0 ㎡、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	1,330	199,500	1.0	199,500	1.0	199,500
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,340	201,000	1.0	201,000	1.0	201,000
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		400,500				400,500
年額支払賃料						400,500 円 x 12ヶ月 =				4,806,000 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 (%))						4,806,000 円 x 5.0 % + 648,000 円 x 5.0 % =				272,700 円
以上計 + a+ - -										5,181,300 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						400,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,805 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 %) 400,500 円 x 95.0 % x 0.2563 =				97,516 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 + + +						5,282,621 円 (16,008 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 5 C (賃) - 251	1,438 (1,379)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,514	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	福岡東 5 C (賃) - 252	1,213 (1,140)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,239	月額支払賃料 (1,340 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	207,600 円	51,900,000 x	0.4 %
維持管理費	163,620 円	5,454,000 x	3.0 %
公租公課	土地 80,900 円	査定額	
	建物 441,100 円	51,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	997,020 円 (	3,021 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	51,900,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,285,270 円 (9,955 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,282,621 円	
総費用		997,020 円	
純収益 -		4,285,601 円	
建物等に帰属する純収益		3,285,270 円	
土地に帰属する純収益 -		1,000,331 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		976,323 円 (2,959 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	25,033,923 円 (	75,900 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 6, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円. 1㎡当たりの価格, 74,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 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. Includes details on land characteristics (形状, 敷地の利用の現況), neighboring areas (近隣地域), and market characteristics (市場の特性). Contains numerical data like 60m, 100m, 80m, 80m and prices like 74,500 円/㎡.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東5C - 1258	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.9m市道 北3.9m 角地		1低専 (60,80)				
b	福岡東5C - 59	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道		1低専 (50,80)				
c	福岡東5C - 262	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西6m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
d	福岡東5K - 1312	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東7.5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等				
e	福岡東5C - 664	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 南西4m 角地		1低専 (60,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 90,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	91,023	$\frac{100}{[122.0]}$	74,609	街路 交通・ 0.0	74,600			
b	() 84,821	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	87,340	$\frac{100}{[116.9]}$	74,713	接近 環境 0.0	74,700			
c	() 80,536	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,852	$\frac{100}{[109.2]}$	74,040	画地 行政 0.0	74,000			
d	() 93,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	95,415	$\frac{100}{[128.3]}$	74,369	その他 0.0	74,400			
e	() 96,210	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	94,194	$\frac{100}{[126.0]}$	74,757	[100.0] 100	74,800			
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 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	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 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	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： 74,500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)
	4,772,664	945,700	3,826,964	3,285,270	541,694	(0.9760) 528,693	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	13,556,231 円 (51,300 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	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	軽量鉄骨造の2階建て(50㎡程度の2DK)を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000
~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		390,000		390,000
年額支払賃料				390,000 円 x 12ヶ月 = 4,680,000 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				共益費は計上しない。				
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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				4,680,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 246,000 円				
以上計 + a+ - -				4,674,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				390,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,705 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 %) 390,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 94,959 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 + + +				4,772,664 円 (18,078 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) 5C - 651	1,619 (1,619)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,349	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	福岡東5C(賃) - 251	1,438 (1,379)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,250	月額支払賃料 (1,300 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	207,600 円	51,900,000 x	0.4 %
維持管理費	147,600 円	4,920,000 x	3.0 %
公租公課	土地 45,600 円	査定額	
	建物 441,100 円	51,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	945,700 円 (	3,582 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	51,900,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,285,270 円 (12,444 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,772,664 円	
総費用		945,700 円	
純収益 -		3,826,964 円	
建物等に帰属する純収益		3,285,270 円	
土地に帰属する純収益 -		541,694 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		528,693 円 (2,003 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	13,556,231 円 (	51,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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 - 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, 37,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 129,000 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5年1月], 円/㎡, 1.3倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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 5 C - 556	福岡市東区				建付地	()	長方形	北西7 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡東 5 C - 1056	福岡市東区				建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)			
c	福岡東 5 K - 512	福岡市東区				建付地	()	長方形	南東9 m市道 南西6.7 m 角地		1 低専 (60,80)			
d	福岡東 5 C - 69	福岡市東区				更地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m市道 南東10 m 角地		1 低専 (60,80)			
e	福岡東 5 C - 660	福岡市東区				建付地	()	ほぼ正方形	北東8 m市道		1 低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 112,626	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	115,780	100 [90.2]	128,359	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	128,000			
b	() 101,578	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	101,282	100 [78.2]	129,517	環境 画地	0.0 0.0	130,000			
c	() 137,118	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	138,281	100 [107.1]	129,114	行政	0.0	129,000			
d	() 137,016	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	135,287	100 [103.9]	130,209	その他	0.0	130,000			
e	() 114,038	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,485	100 [94.3]	125,647	[100.0] 100	0.0 100	126,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 +6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.57	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 129,000 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 5 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, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,000 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 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 30 日, 令和 5 年 7 月 7 日, 正常価格, 令和 5 年 1 月, 1.3 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed data on location, area, and price 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 5 C - 268	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)				
b	福岡東 5 C - 664	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡東 5 C - 1365	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道 南6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限10m				
d	福岡東 5 K - 213	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 98,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	97,758	$\frac{100}{[107.8]}$	90,685	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	93,400			
b	() 96,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	94,194	$\frac{100}{[104.9]}$	89,794	画地 +3.0 行政 0.0	92,500			
c	() 94,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	96,501	$\frac{100}{[105.6]}$	91,384	その他 0.0	94,100			
d	() 89,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,170	$\frac{100}{[105.0]}$	87,781	その他 0.0	90,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、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 5 C - 351	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東 5 C - 458	福岡市東区		建付地	()	長方形	西5 m市道 北5 m 東5 m 三方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
c	福岡東 5 C - 966	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡東 5 C - 552	福岡市東区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)	
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	() 67,306	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	76,237	100 [103.5]	73,659	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	76,600
b	() 71,706	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	70,340	100 [98.0]	71,776	画地 +4.0 行政 0.0	74,600
c	() 72,047	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,056	100 [100.9]	72,404	その他 0.0	75,300
d	() 59,163	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [95.0]	100 [80.8]	79,388	100 [104.6]	75,897		78,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -7.3	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 +1.5 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -2.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -19.2	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 +2.5	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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 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	43,100,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) [令和 5年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	福岡市東区千早1丁目2752番227 「千早1-5-22」			地積 (㎡)	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) (その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画 画整然とした住宅地域	東4.8m 市道	水道、 ガス、 下水	名島850m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 20m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模			270㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4.8m市道	交通 名島駅 北西方850m	法令 1中専 (60,150)		
	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、地価は引き続き高い上昇率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 165,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内の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。近隣地域は嗜好性の高い千早駅周辺のエリアにも比較的近接し、利便性の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㎡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	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格	107,000 円/㎡	[104.7] 100	100 [101.0]	100 [68.6]	[100.0] 100	162,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			価格 変 動 形 成 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/㎡				(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 +10.0 %	半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東 5 C - 459	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西3.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡東 5 C - 1061	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
c	福岡東 5 C - 1060	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北東6 m 二方路		2 中専 (70,100) 高度地区1種15m	
d	福岡東 5 C - 559	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西5.7 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 153,012	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	163,111	$\frac{100}{[97.0]}$	168,156	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	168,000
b	() 143,285	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,587	$\frac{100}{[92.3]}$	160,983	画地 0.0 行政 0.0	161,000
c	() 127,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	137,569	$\frac{100}{[87.5]}$	157,222	その他 0.0	157,000
d	() 145,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,598	$\frac{100}{[96.8]}$	161,775	その他 0.0	162,000
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 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0		
			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 +0.92	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 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.92	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 -15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 165,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 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. Values: 福岡東(県) - 11, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 隆文

Table with columns: 鑑定評価額, 37,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 5年1月], 円/㎡, 1.2 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 table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)比較, (9)指定, and (10)対年.

(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5C-69	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m市道 南東10 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東5C-266	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.1 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東5C-263	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西3.8 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東5C-53	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 137,016	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	135,287	100 [113.9]	118,777	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	124,000	
b	() 113,765	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	117,633	100 [98.0]	120,034	画地 +4.0 行政 0.0	125,000	
c	() 101,382	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	107,769	100 [95.8]	112,494	その他 0.0	117,000	
d	() 117,206	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	123,887	100 [97.0]	127,719		133,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 124,000 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

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
福岡東(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	85,600,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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 3 5 3 1 番 1 2 「箱崎 3 - 3 2 - 1 0」			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) 準防 (その他) 高度地区2種20m 建築協定 (70,180)				
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	箱崎九大前120 m					
(2)近隣地域	範囲	東 170 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模			320 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	駅への接近性に優れる住宅地域	街路	4.5 m市道	交通施設	箱崎九大前駅 南東方 120 m 法令 1 住居 (70,180) 準防 規制 高度地区2種20m 建築協定				
	地域要因の将来予測	九大跡地再開発の動きが加速しており、期待感が高まっている。駅距離も近く、利便性に優れるため、引き続き土地需要は堅調で地価は上昇基調が続くと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	207,000 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を中心とする圏域であり、箱崎地区の住宅地一円に及ぶ。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 70～80 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	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	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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 226,000 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 +12.4 %	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因) 東区の人口、世帯数は、増加傾向が続いており、住宅ローン金利も依然として低水準なことから、住宅地需要は底堅い。 (地域要因) 九大跡地に近接しており、駅にも近い。開発の事業者選定に向けての動きが始まっており、期待感が高まっている。 (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 5 C - 365	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南西3.2 m道路		商業 (90,240)	
b	福岡東 5 C - 751	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西12 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡東 5 C - 769	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡東 5 K - 1109	福岡市東区		更地	()	長方形	南西7.5 m県道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 232,241	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	240,137	$\frac{100}{[94.7]}$	253,577	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	254,000
b	() 375,017	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	409,144	$\frac{100}{[118.4]}$	345,561	画地 0.0 行政 0.0	346,000
c	() 260,310	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	270,983	$\frac{100}{[106.8]}$	253,729	その他 0.0	254,000
d	() 288,741	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	312,707	$\frac{100}{[121.2]}$	258,009	その他 0.0	258,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 -5.0			
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 -5.0			
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： 256,000 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)
	9,689,586	1,855,889	7,833,697	5,051,340	2,782,357	(0.9760) 2,715,580	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	69,630,256 円 (207,000 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	150.00	S 3 F		440.00		
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 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	1 L D K x 1 2 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	150.00	95.0	142.50	1,850	263,625	1.0	263,625
2 ~ 2	住宅	145.00	98.0	142.10	1,950	277,095	1.0	277,095
3 ~ 3	住宅	145.00	98.0	142.10	1,950	277,095	1.0	277,095
~								
~								
計		440.00	97.0	426.70		817,815		817,815
年額支払賃料					817,815 円 x 12ヶ月 = 9,813,780 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)					7,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金に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 (%))					9,813,780 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 499,089 円			
以上計 + a+ - -					9,482,691 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					817,815 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,769 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 %) 817,815 円 x 95.0 % x 0.2563 = 199,126 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					9,689,586 円 (28,752 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東5C(賃) - 751	1,831 (1,793)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,946	対象基準階の 月額実質賃料 1,990 円/㎡
b	福岡東5K(賃) - 702	1,860 (1,821)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,040	月額支払賃料 (1,950 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	319,200 円	79,800,000 x	0.4 %
維持管理費	499,089 円	9,981,780 x	5.0 %
公租公課	土地 199,700 円	査定額	
	建物 678,300 円	79,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	79,800 円	79,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,800 円	79,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,855,889 円 (	5,507 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	79,800,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² x 440.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,051,340 円 (14,989 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,689,586 円
総費用			1,855,889 円
純収益 -			7,833,697 円
建物等に帰属する純収益			5,051,340 円
土地に帰属する純収益 -			2,782,357 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,715,580 円 (8,058 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	69,630,256 円 (		207,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	92,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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	福岡市東区香椎駅東1丁目571番7「香椎駅東1-34-25」				地積(㎡)	254	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)						
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	南東5.3m 市道	水道、ガス、下水	香椎900m	(その他) 高度地区1種15m						
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 100m、南 120m、北 70m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	香椎駅 北東方900m	法令 1中専(60,100) 規制 高度地区1種15m					
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	76,700 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	同一需給圏は東区内のJR鹿児島本線、JR香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域の圏域。需要者は福岡市内に通勤するサラリーマン層が中心であると思料する。香椎駅周辺の土地区画整理事業の完了による波及的効果もあり、また当該地域は戸建住宅、共同住宅が建ち並び居住環境の良好な住宅地域であることから需要は旺盛である。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2,000万円～2,500万円前後であると把握される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比べて低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、戸建住宅を主とし共同住宅も見られる地域に所在する事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他				
	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	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他				
	福岡県(県) - 18	[106.7]	100	100	[100.0]	92,400		0.0	0.0	-2.0	+11.0	-2.0	-5.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+11.8%	半年間	%	-2対象基準地が共通地点(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/㎡	82,800 円/㎡		
<p>〔一般的要因〕 駅の徒歩圏にある住宅地の土地価格が高騰、その影響が周辺にも波及。人口は増加傾向、住宅、物流にも旺盛な需要がみられる。</p> <p>〔地域要因〕 丘陵地に戸建住宅、共同住宅等が建ち並び既成住宅地域であり、建て替えが比較的活発である。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>													

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東5C - 1365	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2m市道 南6m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
b	福岡東5C - 959	福岡市東区		建付地	()	長方形	南5.5m市道 東3.5m 南3.5m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東5C - 1360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2m私道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
d	福岡東5C - 1354	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北6m区画街路		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
e	福岡東5C - 961	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東6m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 94,304	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	96,501	100 [103.3]	93,418	街路 交通・ 0.0	93,400	
b	() 80,656	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	80,264	100 [83.2]	96,471	接近 環境 0.0	96,500	
c	() 104,139	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,200	100 [115.2]	93,924	画地 行政 0.0	93,900	
d	() 117,627	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	126,214	100 [126.9]	99,459	その他 0.0	99,500	
e	() 97,262	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,125	100 [109.8]	93,010	[100.0] 100	93,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +18.0	画地 +3.0	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 +4.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,500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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,485,589	922,266	3,563,323	2,785,200	778,123	(0.9760) 759,448	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	19,473,026 円 (76,700 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	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	1,450	184,150	1.0	184,150		
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,480	187,960	1.0	187,960		
~										
~										
~										
計		254.00	100.0	254.00		372,110				372,110
年額支払賃料						372,110 円 x 12ヶ月 =				4,465,320 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 (%))						4,465,320 円 x 5.0 % 円 x % =				223,266 円
以上計 + a+ - -										4,482,054 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						372,110 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,535 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 + + +						4,485,589 円 (17,660 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) 5 C - 1351	1,237 (1,237)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	1,399	対象基準階の 月額実質賃料 1,481 円/㎡
b	福岡東(賃) 5 K - 408	1,474 (1,443)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,552	月額支払賃料 (1,480 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	176,000 円	44,000,000 x	0.4 %
維持管理費	235,266 円	4,705,320 x	5.0 %
公租公課	土地 49,000 円	査定額	
	建物 374,000 円	44,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,000 円	44,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,000 円	44,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	922,266 円 (	3,631 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	44,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 254.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,785,200 円 (10,965 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,485,589 円
総費用			922,266 円
純収益 -			3,563,323 円
建物等に帰属する純収益			2,785,200 円
土地に帰属する純収益 -			778,123 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			759,448 円 (2,990 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	19,473,026 円 (		76,700 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) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	44,800,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5年1月]	99,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	福岡市東区香椎駅前 3 丁目 6 7 3 番 1 1 7 「香椎駅前 3 - 19 - 3」			地積 (㎡)	350	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	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎 950 m	(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5 m 市道	交通 香椎駅北方 950 m	法令 1 住居 (60,180)			
	地域要因の将来予測	一般住宅に共同住宅が混在する既存住宅地域である。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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	130,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	74,200 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、東区内の鉄道沿線の圏域と判断される。駅徒歩圏内の戸建住宅に共同住宅が介在する既成住宅地域であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤する勤労者及び面積によっては住宅開発を目的とする不動産事業者と思考される。利便性が高いため外部からの流入も多く、依然として住宅市場は比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ㎡で 2 6 0 0 万円弱程度、新築戸建住宅で 4 0 0 0 ~ 4 6 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	取引事例比較法で採用した事例は類似性が高く各補修性、地域要因比較も適切に行われ、標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、画地規模等から投下資本に対し十分な収益を得られるとは限らず、標準価格に比し低位に求められたものと思料される。需要者はエンドユーザーを中心としつつ開発業者も一定数存することから、標準価格を重視しつつ収益価格を動案し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 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 / ㎡	[]	100	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) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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
	前年指定基準地の価格	107,000 円 / ㎡	[104.7]	100	100	[100.0]	127,000		
			100	[101.0]	[87.4]	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 120,000 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 +6.7 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 低金利が継続しており、当区の不動産市場は堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。</p> <p>(地域要因) 駅徒歩圏内の成熟した既成住宅地で、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。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 5 C - 660	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東 8 m 市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 5 K - 413	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西 4 m 道路		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	福岡東 5 C - 562	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北 4 m 私道 西 2.3 m 角地		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m		
d	福岡東 5 C - 1353	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	北西 6 m 市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限 10 m		
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	() 114,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,485	$\frac{100}{[91.6]}$	129,350	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	129,000	
b	() 113,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	125,772	$\frac{100}{[100.0]}$	125,772	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	126,000	
c	() 105,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	116,519	$\frac{100}{[93.1]}$	125,155	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	125,000	
d	() 104,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	119,514	$\frac{100}{[88.4]}$	135,197	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	135,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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		
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 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	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： 130,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	6,252,626	1,270,648	4,981,978	3,943,590	1,038,388	(0.9760) 1,013,467	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	25,986,333 円 (74,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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	1,460	262,800	2.0	525,600
2 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,460	262,800	2.0	525,600
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		525,600		1,051,200
年額支払賃料				525,600 円 x 12ヶ月 = 6,307,200 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 (%))				6,307,200 円 x 5.0 % + 264,000 円 x 5.0 % = 328,560 円				
以上計 + a+ - -				6,242,640 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,051,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,986 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 + + +				6,252,626 円 (17,865 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 5 C - 1255	1,291 (1,291)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,510	対象基準階の 月額実質賃料 1,462 円/㎡
b	福岡東 5 C - 1256	1,359 (1,344)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,461	月額支払賃料 (1,460 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	249,200 円	62,300,000 x	0.4 %
維持管理費	262,848 円	6,571,200 x	4.0 %
公租公課	土地 104,500 円	査定額	
	建物 529,500 円	62,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	62,300 円	62,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	62,300 円	62,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,270,648 円 (	3,630 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	62,300,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,943,590 円 (11,267 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,252,626 円	
総費用		1,270,648 円	
純収益 -		4,981,978 円	
建物等に帰属する純収益		3,943,590 円	
土地に帰属する純収益 -		1,038,388 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,013,467 円 (2,896 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	25,986,333 円 (	74,200 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
福岡県 (県) - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4 「唐原 7 - 3 - 2 9」				地積 (m ²)	160	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	東 5.3 m 市道	水道、下水	九産大前 580 m	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特別用途地区「戸建住環境形成地区」に指定されている。	街路	5.3 m 市道	交通施設	九産大前駅東方 580 m	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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 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、東区北部周辺の各鉄道駅まで徒歩圏内の戸建住宅地域一円である。主たる需要者は、福岡市中心部まで通勤するエンドユーザーである。圏内においては地価上昇傾向を背景に、住宅販売時の総額抑制のため中規模画地を小規模に分割する販売方法が多くみられる。取引の中心価格帯は、規模約 1 6 0 m ² で土地約 1, 3 0 0 ~ 1, 4 0 0 万円、新築戸建で 3, 5 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	主たる需要者は居住の快適性や類似不動産との比較に着目して行動することから収益性に着目した収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は適格要件を満たす規範性の高い事例を収集し、適正な補修正を施して求めた実証的な価格となった。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡県 (県) - 18	[106.7] 100	100 [102.0]	100 [112.0]	[100.0] 100	83,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-2.0 +2.0 +12.0 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 79,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	区内における大規模開発等の予定や人口増加等を背景に商業地・住宅地ともに需要は引き続き堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	地域内は低層アパート建築のための街路整備により街路条件がやや向上し、住宅地需要は引き続き堅調に推移している。		
変動率 年間 +6.3 % 半年間 %				(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東5C - 954	福岡市東区				建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡東5C - 959	福岡市東区				建付地	()	長方形	南5.5 m市道 東3.5 m 南3.5 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
c	福岡東5C - 1266	福岡市東区				貸家 建付地	()	長方形	東5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
d	福岡東5C - 568	福岡市東区				建付地	()	袋地等	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
e	福岡東5C - 356	福岡市東区				貸家 建付地	()	長方形	北東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 71,357	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,070	100 [90.0]	81,189	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	81,200			
b	() 80,656	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	80,264	100 [93.0]	86,305	環境 画地	0.0 0.0	86,300			
c	() 85,696	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,753	100 [105.8]	82,942	行政	0.0	82,900			
d	() 75,408	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	85,462	100 [98.8]	86,500	その他	0.0	86,500			
e	() 71,485	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,630	100 [87.3]	84,341	[100.0] 100	0.0 100	84,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.30	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 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-4.0
c	正常	% / 月 +0.61	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 +2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+8.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-9.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 84,000 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	地域内は一部低層アパートもみられるが、中規模戸建住宅が中心の既成住宅地域である。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、規模や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 5 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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 16, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 35,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 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: 福岡市東区名島 4 丁目 2 5 8 9 番 6 2 外 「名島 4 - 4 1 - 8」. (2) 近隣地域: 東 90 m, 西 130 m, 南 40 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: ない. (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、西鉄貝塚線「名島」駅等、及び JR 鹿児島本線「千早」駅等から徒歩圏内の居住環境が比較的良好な戸建住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、自己利用の戸建住宅が中心の高台の戸建住宅地域である。 (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 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) 指定基準地番号: 福岡県(県) - 19, 前年指定標準地の価格, 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. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 公示価格, 変動率.

(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 5 C - 252	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m				
b	福岡東 5 K - 512	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東9 m市道 南西6.7 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡東 5 C - 1265	福岡市東区		更地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)				
d	福岡東 5 C - 53	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 低専 (50,80)				
e	福岡東 5 C - 654	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 137,386	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,706	$\frac{100}{[128.5]}$	111,833	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	112,000			
b	() 137,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	138,281	$\frac{100}{[122.0]}$	113,345	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	113,000			
c	() 123,967	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,182	$\frac{100}{[113.9]}$	112,539	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	113,000			
d	() 117,206	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,887	$\frac{100}{[110.9]}$	111,711	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	112,000			
e	() 113,978	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,169	$\frac{100}{[106.9]}$	109,606	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	110,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	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 +15.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.57	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 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	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 +8.0	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： 112,000 円/㎡〕					

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

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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡県(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	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	90,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 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 RC 5	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	特記事項	特になし	街路 7m市道	交通施設	九産大前駅南西方270m	法令 1住居(60,200) 規制	
(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	125,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	88,800 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。金利上昇の懸念はあるが低金利が継続しており、安定収益が見込める住居系の投資用賃貸物件の旺盛な需要に伴い賃貸物件素地の需要も堅調で地価の上昇率は拡大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、4,500~5,000万円程度である。							
(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応じたウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡県(県) - 18							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	110,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動要因	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格							
	変動率	年間 +7.3 %	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5C - 1266	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	東5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東5C - 961	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東5C - 257	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	南東8.1 m市道 北2.8 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東5C - 265	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 85,696	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	87,753	100 [70.9]	123,770	街路 交通・ 0.0	124,000	
b	() 97,262	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	97,262	100 [69.6]	139,744	接近 環境 0.0	140,000	
c	() 103,819	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	123,255	100 [96.0]	128,391	画地 行政 0.0	128,000	
d	() 91,036	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,768	100 [80.8]	117,287	その他 0.0	117,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.61	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 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	環境 -4.0	画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 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)	
	13,081,436	2,882,738	10,198,698	8,805,900	1,392,798	(0.9354) 1,302,823	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	33,405,718 円 (88,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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	30㎡前後の1DK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(%) 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 + + +					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5C(賃) - 51	1,328 (1,300)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,659	対象基準階の月額実質賃料 1,583 円/㎡
b	福岡東5C(賃) - 53	1,144 (1,144)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,550	月額支払賃料 (1,580 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	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 103,600 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 ~	2,882,738 円 (	7,667 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9354
(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 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,805,900 円 (23,420 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		2,882,738 円	
純収益 -		10,198,698 円	
建物等に帰属する純収益		8,805,900 円	
土地に帰属する純収益 -		1,392,798 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,302,823 円 (3,465 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	33,405,718 円 (	88,800 円 / m ²)	

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
福岡県(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘
鑑定評価額	21,400,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 24日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22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	福岡市東区美和台4丁目118番1「美和台4-4-11」			地積(㎡)	224	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)			
	長方形1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2m市道	水道、ガス、下水	三苫310m	(その他)特別用途地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模			220㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	40年以上前に開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街路	基準方位 北4.2m市道路	交通施設	西鉄三苫駅 北東方310m			
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、概ね現状のまま推移するものと予測されるが、100坪程度の画地を分割して建売住宅を2棟建築するケースが多く存し、標準的な画地規模は小さくなる傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	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	95,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区北部のうち西鉄貝塚線、JR鹿児島本線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮町等)に居住し、福岡都心部等に通勤する一次取得者である。当圏域において、不動産業者の2分割によるミニ開発の住宅が散見され、中古住宅の流通も多い。販売は総じて堅調であり、中心となる価格帯は、中古で2600万円~3300万円程度、新築戸建住宅は3900~4900万円程度である。									
(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、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、収益目的の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。比準価格は美和台の事例から適切な事例を収集して採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
	公示価格	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 89,500 円/㎡			価格形成要因	変動状況	一般的要因	東区は人口・世帯数ともに増加傾向であり、新型コロナウイルスも無くなり、低金利の影響と相俟って、不動産取引は比較的堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡県 - 1 公示価格 95,000 円/㎡						地域要因	個別的要因	敷地の分割により総額を抑えた建売住宅の供給が散見され、単価と総額の関連から、土地の価格の上昇は継続している。	
	変動率	年間 +6.7%	半年間 +0.5%						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 5 C - 362	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡東 5 C - 461	福岡市東区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 5 C - 1053	福岡市東区		建付地	()	長方形	南7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 5 C - 351	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東 5 C - 1059	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南5 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 102,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	101,520	$\frac{100}{[107.5]}$	94,437	街路 交通・ 0.0	96,300	
b	() 101,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	107,452	$\frac{100}{[96.9]}$	110,890	接近 環境 0.0		
c	() 105,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	107,296	$\frac{100}{[115.5]}$	92,897	画地 行政 +2.0 0.0	94,800	
d	() 67,306	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	76,237	$\frac{100}{[98.8]}$	77,163	その他 0.0	78,700	
e	() 80,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	83,190	$\frac{100}{[95.9]}$	86,747	その他 [102.0] 100	88,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	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 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	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 -5.0	環境 0.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.54	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 0.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 95,500 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			% / 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 5 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 - 19, 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, 22,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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5年1月], 円/㎡, 1.3倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 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, 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

(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 5 C - 1056	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東 5 K - 711	福岡市東区		底地	()	袋地等	南5 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
c	福岡東 5 C - 557	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 5 C - 556	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東 5 C - 1359	福岡市東区		建付地	()	不整形	西3.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 101,578	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	101,282	100 [99.9]	101,383	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	102,000	
b	() 39,370 65,617	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [80.0]	85,548	100 [86.2]	99,244	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	100,000	
c	() 42,807	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [90.0]	100 [52.3]	94,854	100 [88.2]	107,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	109,000	
d	() 112,626	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	115,780	100 [106.1]	109,123	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	110,000	
e	() 109,712	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [89.1]	130,398	100 [96.4]	135,268	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] 100	137,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	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 -12.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -47.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -11.0	画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 112,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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

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
福岡東(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	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 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	福岡市東区大字志賀島字小路691番			地積 (㎡)	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 W2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域	北東3.6m 市道	水道、下水	西戸崎4.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 40m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模			240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 3.6m市道	交通 西戸崎駅 北西方4.8km	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成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、志賀島内での不動産取引も見受けられ、地価は強含み傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	28,000 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の選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(240㎡)で670万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、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成住宅地域に存し、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標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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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 27,700 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 +1.1 % 半年間 %	変動状況要因
											{ 一般的 } 景気は緩やかに回復している。東区の住宅地需要は低金利も相俟って堅調に推移している。 { 地域 } 中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域である。志賀島内での不動産取引も見受けられ、地価は強含み傾向にある。 { 個別的 } 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東 5 C - 565	福岡市東区		建付地	()	長方形	西1.3 m市道 南1.2 m 角地		「調区」 (70,200)					
b	福岡東 5 C - 554	福岡市東区		更地	()	長方形	南東4 m市道		「調区」 (70,200)					
c	福岡東 5 C - 470	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4 m 東4 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	福岡東 5 C - 465	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		「調区」 (40,50)					
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	() 23,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,131	$\frac{100}{[82.7]}$	27,970	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	() 29,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,515	$\frac{100}{[105.1]}$	28,083		28,100				
c	() 34,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	36,865	$\frac{100}{[133.4]}$	27,635		27,600				
d	() 31,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,191	$\frac{100}{[112.7]}$	28,563		28,600				
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 +0.09	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 +5.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 その他	0.0 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： 28,000 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 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県 (県) - 21	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	972,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	287,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.6 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	福岡市東区香椎照葉 4 丁目 2 6 番 3 1 「香椎照葉 4 - 4 - 8」				地積 (m ²)	3,388	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 (80,300) 準防	
	長方形 1 : 2	共同住宅 R C 14	高層マンションが増えつつある住宅地域	北西 30 m 市道	水道、ガス、下水	香椎 3 km	(その他) 地区計画等 (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 80 m				標準的使用	高層共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 80 m、規模 3,200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 0 m 市道	交通施設	J R 香椎駅北西方 3 km	法令 (80,300) 準防 地区計画等
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	303,000 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	274,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	福岡市東区の主にマンションが立地する住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における需要者の中心はマンション開発業者である。アイランドシティ中央部の利便性が高い立地であり、高層住宅地として成熟の途中にある。マンション分譲単価は平均 160 ~ 180 万程度が中心で、中央区、早良区等と比較してまだ割安感があることから、販売状況は概ね好調に推移しているが、今後は在庫や需要者の所得動向等にも注目する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は、市場の需給動向を反映した実証的な価格であると判断される。一方で開発法による価格は、対象基準地に係る典型的な需要者であるマンション開発業者等が重視する投資採算性を反映した価格であり、精度の高い価格であると判断される。したがって本件では、開発法による価格をやや重視し、比準価格を関連付け、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環 補 境 正 画 行政 地 その他	地 街路 域 交 要 通 因 環 行政 境 その他
	公示価格	[] 100	100 []	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交 化 通 補 環 正 境 行政 画 その他 地	地 街路 域 交 要 通 因 環 行政 境 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 要 状 因 況 の	{ 一般的 要因 }	人口は福岡県全体微減傾向にあるが、東区では増加傾向を維持している。高齢化率は、県全体よりも低位で推移している。			
	- 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 }	新規の分譲マンション適地は限られてきており、需要の競合が認められる。			
	変動率	年間 %		半年間 %	{ 個別的 要因 }	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(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5C - 1063	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東15.5m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡東5C - 64	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西28m国道		商業 (90,400)	
c	福岡東5K - 913	福岡市東区		更地	()	長方形	南東18m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m 地区計画等	
d	福岡東5C - 566	福岡市東区		更地	()	長方形	東13.4m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡東5C DK - 1352	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南11m市道		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	() 269,876	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	288,341	100 [96.1]	300,043	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	300,000
b	() 319,519	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	335,495	100 [138.1]	242,936	環境 0.0	243,000
c	() 372,296	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	381,231	100 [107.8]	353,647	画地 0.0	354,000
d	() 269,753	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	278,655	100 [89.2]	312,393	行政 0.0 その他 0.0	312,000
e	() 246,200	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	252,847	100 [83.0]	304,635	[100.0] 100	305,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +6.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0			
b	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 +8.0	環境 +14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +8.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +8.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 303,000 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、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		アイランドシティ地区のマンション開発動向等から判断して、中心となる市場参加者は、賃貸事業を営む不動産業者でなく、分譲マンションの開発業者であると思料されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		市場参加者として分譲マンション開発業者が想定されるため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
4,148,378,025	3,219,111,690	12	497,000	9,987.60	250,000	12,741.80
開発法による価格		929,266,335 円 (274,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
3,388㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			3,388.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
2,190.10 ㎡	12,741.80㎡	10,148.40㎡	2,593.40㎡	9,987.60㎡	R C 14 F (121戸) 81㎡3 L D K		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率			
(64.6%)	(376.1%)	(299.5%)	(76.5%)	(78.38%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
商業 地区計画等 準防	90%	300%	300%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	497,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討のうえ査定した。					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	497,000 円 / ㎡ x	9,987.60 ㎡ =	4,963,837,200 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		4,963,837,200 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		250,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		257,500 円 / ㎡	
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定した。					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
		257,500 円 / ㎡ x	12,741.80 ㎡ =	3,281,013,500 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定。						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	4,963,837,200 円 x	10% =		496,383,720 円			
支出合計 + +						3,777,397,220 円	
(4)-4 投下資本収益率		12%					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定した。					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	7ヶ月	販売管理費 (2 期目)	20ヶ月		
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	14ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	20ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	248,191,860 円 (5%)	x 0.9360	(7 ヶ月)	=	232,307,581 円	
	販売総額 (2 期)	248,191,860 円 (5%)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	217,465,708 円	
	販売総額 (3 期)	4,467,453,480 円 (90%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	3,698,604,736 円	
収入合計	-	-	-	-	=	4,148,378,025 円	
支出	建築工事費 (1 期)	328,101,350 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	310,022,966 円	
	建築工事費 (2 期)	328,101,350 円 (10%)	x 0.8845	(13 ヶ月)	=	290,205,644 円	
	建築工事費 (3 期)	2,624,810,800 円 (80%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	2,173,080,861 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	297,830,232 円 (60%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	281,419,786 円	
	販売管理費 (2 期)	198,553,488 円 (40%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	164,382,433 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-	=	3,219,111,690 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和	4,148,378,025 円 -	支出の現価の総和	3,219,111,690 円 =	開発法による価格	
						929,266,335 円 274,000 円 / ㎡	

鑑定評価書（令和 5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: 福岡東(県) 5 - 1, 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, 77,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 390,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 290,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and comparison with standard land prices.

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5C - 1357	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8.5m 県道 北東7.2m 角地		商業 (100,400)		
b	福岡東5C - 1363	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東30m 国道 南西3m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東5C - 1253	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西6m 市道		商業 (90,360)		
d	福岡東5K - 1109	福岡市東区		更地	()	長方形	南西7.5m 県道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 354,045	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	363,823	100 [81.6]	445,862	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	446,000	
b	() 277,500	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	282,350	100 [71.4]	395,448	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	395,000	
c	() 477,369	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	551,236	100 [131.3]	419,829	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	420,000	
d	() 288,741	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	312,707	100 [78.4]	398,861	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	399,000	
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 +1.13	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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	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
d	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 420,000 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)	
	15,859,113	4,259,482	11,599,631	9,514,200	2,085,431	(0.9332) 1,946,124	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	47,466,439 円 (240,000 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 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	70.0	70.00	2,350	164,500	4.0			658,000
2 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,890	136,080	1.0			136,080
							1.0			136,080
3 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,920	138,240	1.0			138,240
							1.0			138,240
4 ~ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	1,950	140,400	1.0			140,400
							1.0			140,400
~	塔屋	5.00								
計		745.00	86.7	646.00		1,281,220				1,774,720 1,116,720
年額支払賃料					1,281,220 円 x 12ヶ月 =					15,374,640 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 (%))					16,149,840 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =					819,492 円
以上計 + a+ - -										15,570,348 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,774,720 円 x 95.0 % x 1.00 % =					16,860 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 %) 1,116,720 円 x 95.0 % x 0.2563 =					271,905 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 + + +					15,859,113 円 (80,097 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 5 C - 1257	1,833 (1,794)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	1,969	対象基準階の 月額実質賃料 1,963 円/㎡
b	福岡東 5 C - 1258	1,831 (1,793)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,927	月額支払賃料 (1,920 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	628,000 円	157,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,802,882 円	16,389,840 x	11.0 %
公租公課	土地 180,100 円	査定額	
	建物 1,334,500 円	157,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	157,000 円	157,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	157,000 円	157,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,259,482 円 (	21,513 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	157,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 745.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,514,200 円 (48,052 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,859,113 円	
総費用		4,259,482 円	
純収益 -		11,599,631 円	
建物等に帰属する純収益		9,514,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,085,431 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,946,124 円 (9,829 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	47,466,439 円 (	240,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡県(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	77,400,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 1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	福岡市東区若宮4丁目300番2「若宮4-2-39」			地積(㎡)	435	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 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9.3 m 市道	水道、ガス、下水	千早1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 80 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 23 m、規模 400㎡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	9.3 m市道	交通	千早駅 南東方1 km 法令 近商(80,200)高度地区2種20m 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、背後の住宅地居住者を対象にした小売店舗・共同住宅等が混在する近隣商業地域である。地域要因に大きな変化は見られない。地価の上昇傾向は継続中である。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	127,000 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、東区内の近隣商業地域である。背後の住宅地域の居住者が多いことから、商的な繁華性は比較的良好である。中心となる需要者は、同地域で小売店舗の出店を希望する個人・法人及び、賃料収入の獲得を目的とした共同住宅の建設を希望する個人・法人・不動産業者である。中心となる価格帯は、規模のバラツキ及び、取引の事情が大きく影響することから、見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、1階店舗、2階以降が共同住宅という建物が多い近隣商業地域である。比準価格は、東区内の近隣商業地域及び住商混在地域の取引事例から試算した価格であり、信頼性は高い。収益価格は、店舗併用共同住宅を想定して査定した価格であるが、将来の想定要素を多く含むことから相対的な規範性は劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との検証を踏まえ、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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡県(県) 5 - 6							0.0 地 街路 +15.0
	前年指定基準地の価格	[112.5]	100	100	[100.0]	178,000		域 交通 +10.0
	271,000 円/㎡	100	[100.0]	[170.8]	100			要 環境 +35.0
								因 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 165,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	東区の人口は増加傾向で推移している。住宅地・商業地等の需要は、良好である。		
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %		(地域要因)	地域要因に変化はない。近隣商業地としての需要とともに共同住宅地としての需要もある。		
					(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東5C-63	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東5C-756	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東7 m市道 東2.5 m 角地		1住居 (80,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東5K-713	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西22 m市道 北6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
d	福岡東5C-767	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北3.6 m市道 東4 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
e	福岡東5C-667	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北8 m市道 南西4 m 角地		工業 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 210,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	217,609	$\frac{100}{[121.2]}$	179,545	街路交通・接近 0.0	180,000	
b	() 207,041	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	218,521	$\frac{100}{[122.7]}$	178,094	環境 0.0	178,000	
c	() 181,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	197,680	$\frac{100}{[112.5]}$	175,716	画地 0.0	176,000	
d	() 184,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	188,888	$\frac{100}{[102.9]}$	183,565	行政 0.0	184,000	
e	() 181,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,891	$\frac{100}{[98.0]}$	183,562	その他 $[100.0]$ 100	184,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.59	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +18.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 180,000 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)
	17,247,503	3,599,248	13,648,255	11,271,600	2,376,655	(0.9549) 2,269,468	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	55,352,878 円 (127,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	170.00	R C 5 F		850.00		
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	R C 造の 5 階建て (1 階店舗、2 階以降は 1 L D K の住宅) を想定した。			有効率の理由	92.0 %	同様の建物と比較して標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	2,600	353,600	6.0	2,121,600
2 ~ 5	居宅	170.00	95.0	161.50	1,700	274,550	1.0	274,550
~								
~								
~								
計		850.00	92.0	782.00		1,451,800		3,219,800 1,098,200
年額支払賃料				1,451,800 円 x 12ヶ月 = 17,421,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。				
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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				17,421,600 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 892,080 円				
以上計 + a+ - -				16,949,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,219,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,588 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 %) 1,098,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 267,395 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 + + +				17,247,503 円 (39,649 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 5 C (賃) - 281	1,816 (1,741)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,834	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	福岡東 (賃) 5 C - 452	2,180 (2,090)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,730	月額支払賃料 (1,700 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	930,000 円	186,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	535,248 円	17,841,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 181,000 円	査定額	
	建物 1,581,000 円	186,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	186,000 円	186,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	186,000 円	186,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,599,248 円 (	8,274 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	186,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² × 850.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	11,271,600 円 (25,912 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,247,503 円
総費用			3,599,248 円
純収益 -			13,648,255 円
建物等に帰属する純収益			11,271,600 円
土地に帰属する純収益 -			2,376,655 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,269,468 円 (5,217 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	55,352,878 円 (		127,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(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	1,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	670,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早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		
	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25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	千早500 m	(その他) 駐車付置義務地区計画等 (100,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 120 m、北 150 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 60 m、			規模	2,400 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.5 m 市道	交通施設	千早駅北方500 m	法令(80,400) 商業 駐車付置義務地区計画等	
地域要因の将来予測	地域内はJRと私鉄のダブルアクセスに優れ高層の店舗兼共同住宅や低層店舗が建ち並ぶ商業地域である。比較的新しい商業地であるが概ね成熟した状況にあり、当分、需要は堅調に推移すると予測する。								
(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	比準価格	680,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	481,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は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。需要者の中心は県内外の店舗・店舗兼共同住宅を営む法人等である。圏内において、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、依然として土地需要は力強く推移している。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	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。比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。以上より、本件評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	福岡県 5 - 3		[106.5]	100	100	[103.0]	670,000	地 街路 -2.0 域 交通 +6.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 700,000 円/㎡		100	[103.0]	[111.2]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+13.6 %	半年間	%	
	継続 新規 前年標準価格 590,000 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/㎡							
個別的要因		区内における大規模開発等の予定や人口増加等を背景に商業地・住宅地ともに需要は引き続き堅調に推移している。							
地域要因		駅接近性に優れ、纏まった規模の画地は希少性が高まり、土地需要は強含みであり地価は引き続き上昇基調にある。							
個別的要因		個別的要因に変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東5C - 469	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道		2住居 (80,200) 高度地区2種20m 駐車場整備地区	
b	福岡東5C - 1257	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 西6 m 二方路		商業 (100,360)	
c	福岡東5C - 1253	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (90,360)	
d	福岡東5C - 1251	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西27 m国道 南6 m 角地		商業 (100,400)	
e	福岡東5C - 764	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南東28 m県道 北東7.8 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 544,493	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	575,529	100 [83.7]	687,609	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	708,000
b	() 544,928	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	623,096	100 [87.8]	709,677	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	731,000
c	() 477,369	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	551,236	100 [87.8]	627,831	その他 0.0	647,000
d	() 515,120	100 [100.0]	[111.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	548,971	100 [89.3]	614,749	[103.0] 100	633,000
e	() 689,547	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	695,572	100 [104.0]	668,819		689,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -7.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +1.08	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +1.08	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.55	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 680,000 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)	
	246,497,355	51,804,160	194,693,195	137,562,000	57,131,195	(0.9121) 52,109,363	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	1,270,960,073 円 (481,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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 駅前 地区 計画 等 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	1,950	1,380,795	1.0		1,380,795	
							2.0		2,761,590	
6 ~ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	2,000	1,416,200	1.0		1,416,200	
							2.0		2,832,400	
11 ~ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	2,050	1,451,605	1.0		1,451,605	
							2.0		2,903,210	
1 ~	駐車場	312.00								
計		10,532.00	90.9	9,570.30		20,089,600			31,842,600	
年額支払賃料						20,089,600 円 x 12ヶ月 =		241,075,200 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 (%))						241,075,200 円 x 5.0 %		+ 8,640,000 円 x 5.0 % =		
以上計 + a+ - -								237,229,440 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						31,842,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =		302,505 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 %) 36,821,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =		8,965,410 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 + + +						246,497,355 円		(93,229 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) 5C - 352	2,070 (1,984)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	100 [100.0]	100 [102.0]	2,052	対象基準階の 月額実質賃料 2,087 円/㎡
b	福岡東(賃) 5C - 452	2,180 (2,090)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.6]	100 [100.0]	100 [105.0]	2,106	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	11,350,000 円	2,270,000,000 x	0.5 %
維持管理費	12,485,760 円	249,715,200 x	5.0 %
公租公課	土地 4,133,400 円	査定額	
	建物 19,295,000 円	2,270,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,270,000 円	2,270,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,270,000 円	2,270,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	51,804,160 円 (	19,593 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,270,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² x 10,532.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	137,562,000 円 (52,028 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		246,497,355 円	
総費用		51,804,160 円	
純収益 -		194,693,195 円	
建物等に帰属する純収益		137,562,000 円	
土地に帰属する純収益 -		57,131,195 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		52,109,363 円 (19,709 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	1,270,960,073 円 (	481,000 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	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	87,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	福岡市東区香住ヶ丘 6 丁目 5 番 7 外 「香住ヶ丘 6 - 4 - 2」				地積 (㎡)	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		
	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	(その他) (90,200)		
(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 ㎡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。一時的にキャンブ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	香椎花園前駅北西 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、香椎花園の今後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	114,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	91,700 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、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、香椎花園閉園後も価格水準は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、各補修正、地域格差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勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	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 標準化補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	-	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 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
			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 106,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的要因	低金利が継続しており、当区の不動産市場は堅調に推移し、人口、世帯数はともに増加傾向を継続している。		
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地			地域要因	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。	
	標準地番号	-	公示価格	円 / ㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +5.7 %	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5C - 956	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南12 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等				
b	福岡東5K - 314	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西12.3 m県道		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m				
c	福岡東5K - 1311	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南西5.6 m市道		近商 (90,200) 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	() 98,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,775	$\frac{100}{[90.0]}$	111,972	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	() 125,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	149,936	$\frac{100}{[124.2]}$	120,721		111,000 120,000			
c	() 99,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,037	$\frac{100}{[89.4]}$	115,254		114,000			
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 +0.30	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	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 +38.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	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： 114,000 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)
	4,049,250	848,040	3,201,210	2,680,900	520,310	(0.9753) 507,458	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,377,024 円 (91,700 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	L 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	1,550	124,000	4.0	496,000
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,440	115,200	2.0	230,400
3 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,440	115,200	2.0	230,400
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		354,400		956,800
年額支払賃料					354,400 円 x 12ヶ月 = 4,252,800 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 (%))					4,252,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 212,640 円			
以上計 + a+ - -					4,040,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					956,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,090 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 + + +					4,049,250 円 (29,994 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 5 C - 1253	1,069 (1,023)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,425	対象基準階の 月額実質賃料 1,442 円/㎡
b	福岡東 5 C - 1254	1,301 (1,300)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,446	月額支払賃料 (1,440 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	166,000 円	41,500,000 x	0.4 %
維持管理費	212,640 円	4,252,800 x	5.0 %
公租公課	土地 33,700 円	査定額	
	建物 352,700 円	41,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,500 円	41,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,500 円	41,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	848,040 円 (	6,282 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	41,500,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	2,680,900 円 (19,859 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,049,250 円	
総費用		848,040 円	
純収益 -		3,201,210 円	
建物等に帰属する純収益		2,680,900 円	
土地に帰属する純収益 -		520,310 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		507,458 円 (3,759 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,377,024 円 (	91,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(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	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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				
	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10.7 m 市道	水道、下水	西戸崎390 m	(その他) 高度地区2種20m (90,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 50 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 14 m、奥行 約 24 m、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	10.7 m市道	交通施設	西戸崎駅南西方390 m	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店舗や店舗兼住宅が建ち並びほか一般住宅も見られる地域として熟成した状況にある。都心部の地価上昇基調が郊外にも波及し、土地需要は堅調に推移し、当面、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定	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	48,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,200 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が中心となる。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1,600万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、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。一方、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。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	[]	[]	100	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	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	100	行政その他			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	変動要因	変動要因	変動要因	変動要因	変動要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
変動率		年間 +10.2 %	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5C - 953	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北12.5 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東5C - 470	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北4 m 東4 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東5C - 466	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東10.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東5C - 952	福岡市東区		建付地	()	不整形	東4.5 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	() 43,478	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	48,055	100 [93.8]	51,231	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	51,200	
b	() 34,145	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	36,865	100 [81.2]	45,400	環境 0.0	45,400	
c	() 42,749	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,587	100 [92.0]	48,464	画地 0.0	48,500	
d	() 35,908	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	47,578	100 [92.7]	51,325	行政 0.0 その他 0.0	51,300	
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				工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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 -2.1	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 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,600,787	1,148,016	4,452,771	3,908,300	544,471	(0.9753) 531,023	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	12,951,780 円 (39,200 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			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(3LDK)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	1,170	210,600	2.0	421,200	2.0	421,200
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		480,600		2,041,200		421,200
年額支払賃料						480,600 円 x 12ヶ月 =				5,767,200 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 (%))						5,767,200 円 x 5.0 % 円 x % =				288,360 円
以上計 + a+ - -										5,478,840 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,041,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				19,391 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 %) 421,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				102,556 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 + + +						5,600,787 円 (16,972 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) 5 C - 456	1,223 (1,173)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,213	対象基準階の 月額実質賃料 1,222 円/㎡
b	福岡東(賃) 5 C - 454	1,252 (1,210)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,229	月額支払賃料 (1,170 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	302,500 円	60,500,000 x	0.5 %
維持管理費	173,016 円	5,767,200 x	3.0 %
公租公課	土地 37,300 円	査定額	
	建物 514,200 円	60,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	60,500 円	60,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,500 円	60,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,148,016 円 (	3,479 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	60,500,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100% + 0.00 %)	
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	3,908,300 円 (11,843 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,600,787 円
総費用			1,148,016 円
純収益 -			4,452,771 円
建物等に帰属する純収益			3,908,300 円
土地に帰属する純収益 -			544,471 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			531,023 円 (1,609 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,951,780 円 (		39,200 円 / m ²)

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
福岡東(県) 5 - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘
鑑定評価額	460,000,000 円		1㎡当たりの価格	305,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 24日	(6) [令和 5年1月]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22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	福岡市東区名島3丁目2829番「名島3-2-16」			地積 (㎡)	1,508	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)地区計画等(100,200)		
	長方形 1:1.5	店舗、事務所兼工場 S 3	小売店舗、営業所等が多い路線商業地域	北西32m 国道、三方路	水道、ガス、下水	名島200m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	地区計画で近隣商業ゾーンに指定された商業地域であるが中高層店舗付共同住宅も混在	街路	32m国道	交通施設	西鉄名島駅 北東方200m 法令 近商(90,200)準防 地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線国道沿いに自動車関連店舗、営業所等が見られる路線商業地域である。地区計画で近隣商業ゾーンに指定されており、店舗等の立地が進むが、中高層店舗付共同住宅も建設されると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	184,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市東区を中心とした幹線道路沿いの路線商業地域及び駅徒歩圏内に形成された圏域である。主たる需要者は店舗・事務所経営を目的とした法人と判断されるが、共同住宅の需要も影響する。香椎副都心土地区画整理事業施行区域内において高層の共同住宅等が多数供給され背後人口及び通過車両に優るが、店舗用地よりも共同住宅需要の方がやや強い。商業地は取引が少なく、また規模により総額が異なるが、3～5億円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似の路線商業地等に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確であり不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。収益価格は、収益性を基礎に取引される地域であるため考慮すべき価格であるが、試算の過程で想定上の条件が介在し、説得力は相対的にやや劣ると判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格と比較考量し、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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 271,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡東 5 - 2 公示価格 300,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況			
	変動率	年間 +12.5%	半年間 +1.7%		(一般的要因)	東区は人口・世帯数ともに増加傾向であり、低金利の影響と相俟って商業地域の不動産取引は比較的堅調である。			
					(地域要因)	土地区画整理事業地区内に存し商業集積度が高まりつつある。周辺では分譲マンションが供給され、背後人口も増加傾向にある。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 5 K - 913	福岡市東区		更地	()	長方形	南東18 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m 地区計画等				
b	福岡東 5 C - 1063	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東15.5 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	福岡東 5 C - 1363	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東30 m国道 南西3 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m				
d	福岡東 5 C - 1268	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	東25 m国道		商業 (90,400)				
e	福岡東 5 C - 64	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西28 m国道		商業 (90,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 372,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	409,526	$\frac{100}{[100.4]}$	407,894	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	() 269,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	288,341	$\frac{100}{[89.3]}$	322,890		420,000 333,000			
c	() 277,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	282,350	$\frac{100}{[107.9]}$	261,677		270,000			
d	() 443,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	457,881	$\frac{100}{[147.7]}$	310,007		319,000			
e	() 319,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	335,495	$\frac{100}{[119.1]}$	281,692	[103.0] 100	290,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.95	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 +9.0
d	正常	% / 月 +1.08	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 +14.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 +35.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +14.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 320,000 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)
	30,647,475	6,615,800	24,031,675	11,816,400	12,215,275	(0.9746) 11,905,007	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	276,860,628 円 (184,000 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	3,100	1,550,000	6.0	9,300,000
2 ~	事務所	500.00	100.0	500.00	2,250	1,125,000	6.0	6,750,000
~								
~								
~								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,675,000		16,050,000
年額支払賃料				2,675,000 円 x 12ヶ月 = 32,100,000 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 (%))				32,100,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,605,000 円				
以上計 + a+ - -				30,495,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				16,050,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 152,475 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 + + +				30,647,475 円 (20,323 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5C(賃) - 1081	2,750 (2,723)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,783	対象基準階の 月額実質賃料 3,116 円/㎡
b	福岡東5C(賃) - 1082	2,285 (2,273)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,174	月額支払賃料 (3,100 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	860,000 円	$172,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	1,605,000 円	$32,100,000 \times$	5.0 %
公租公課	土地 2,344,800 円	査定額	
	建物 1,462,000 円	$172,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	172,000 円	$172,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	172,000 円	$172,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,615,800 円 (	$4,387 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	172,000,000 円	設計監理料率 $167,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,000.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0529 \times 40 \% + 0.0662 \times 30 \% + 0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	11,816,400 円 ($7,836 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		30,647,475 円	
総費用		6,615,800 円	
純収益 -		24,031,675 円	
建物等に帰属する純収益		11,816,400 円	
土地に帰属する純収益 -		12,215,275 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		11,905,007 円 ($7,895 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.3 %	
	276,860,628 円 (	$184,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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
福岡県(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	490,000,000 円	1㎡当たりの価格	485,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	福岡市東区箱崎1丁目29番「箱崎1-4-10」				地積(㎡)	1,011	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	
	長方形 2:1	店舗兼共同住宅 SRC 11	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	西30m 県道	水道、ガス、下水	箱崎450m	(その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 70m、北 50m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 24m、		規模	850㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	30m県道	交通施設	箱崎駅 南西方450m 法令 商業(80,400)地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	店舗付共同住宅・事業所等が建ち並ぶ商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められない。交通接近条件に恵まれた商業地域である。今後は、画地の高度利用が更に進展するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	489,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	378,000 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、最寄駅への接近性等の交通利便性が良好な東区内の商業地域である。需要者の中心は不動産賃貸を目的とする不動産業者及びマンション開発業者等である。当該地域は交通接近条件に恵まれた商業地域であり、地価水準は、同区内の香椎地区、千早地区同様、上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は土地の収益性を反映した価格であるが、試算の過程に想定要素が多く介在し、流動的な性格を有することから低位に求められたものと判断する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 行政 0.0 画地 0.0 其他 0.0	
	福岡県(県) 5 - 6							
	前年指定基準地の価格	[112.5]	100	100	[100.0]	483,000	0.0 0.0 -34.0 -8.0 0.0	
271,000 円/㎡	100	[103.0]	[61.3]	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 430,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	当区内では、大型商業施設、複合施設の出店の他、九大跡地開発計画等もあり、商業地に係る需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	地域要因に格別の変動は認められない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+12.8 %	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	福岡博多5K - 808	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西8.1 m市道		商業 (90,400)	
b	福岡博多5C - 405	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		商業 (90,300) 駐車場整備地区	
c	福岡博多5C - 505	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西28.6 m国道		準工 (70,200)	
d	福岡東5C - 1268	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	東25 m国道		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	() 514,251	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	514,251	100 [103.6]	496,381	街路 0.0 交通・接近 0.0	496,000
b	() 422,535	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	449,155	100 [94.4]	475,800	環境 0.0	476,000
c	() 453,762	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	475,089	100 [94.7]	501,678	画地 0.0	502,000
d	() 443,683	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	457,881	100 [95.0]	481,980	行政 0.0 その他 0.0	482,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	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 +1.25	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.67	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	行政 -8.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 489,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(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)	
	87,850,270	18,922,400	68,927,870	52,116,000	16,811,870	(0.9332) 15,688,837	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	382,654,561 円 (378,000 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	SRC 9F		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3LDK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	3,000	684,000	8.0		5,472,000	
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,000	810,000	2.0		1,620,000	
							2.0		1,620,000	
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,000	810,000	2.0		1,620,000	
							2.0		1,620,000	
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,000	810,000	2.0		1,620,000	
							2.0		1,620,000	
~		15.00								
計		3,995.00	86.8	3,468.00		7,164,000			18,432,000	12,960,000
年額支払賃料					7,164,000円 x 12ヶ月 = 85,968,000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)					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 (%))					85,968,000円 x 5.0% + 3,000,000円 x 5.0% = 4,448,400円					
以上計 + a+ - -					84,519,600円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					18,432,000円 x 95.0% x 1.00% = 175,104円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 12,960,000円 x 95.0% x 0.2563 = 3,155,566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 + + +					87,850,270円 (86,894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) 5C - 351	2,150 (2,061)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,150	対象基準階の月額実質賃料 2,089円/㎡
b	福岡東(賃) 5C - 352	2,070 (1,984)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,070	月額支払賃料 (2,000円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,300,000 円	860,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,448,400 円	88,968,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,144,000 円	査定額	
	建物 7,310,000 円	860,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	860,000 円	860,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	860,000 円	860,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,922,400 円 (	18,717 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	860,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² x 3,995.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	52,116,000 円 (51,549 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			87,850,270 円
総費用			18,922,400 円
純収益 -			68,927,870 円
建物等に帰属する純収益			52,116,000 円
土地に帰属する純収益 -			16,811,870 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			15,688,837 円 (15,518 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	382,654,561 円 (		378,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 198,000,000 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (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 5 C - 757	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東 8 m 市道		準工 (60,200)		
b	久山 5 K D K - 1114	糟屋郡久山町		更地	()	不整形	西 25 m 県道 南 12.7 m 東 8 m 三方路		工業 (70,200)		
c	福岡東 5 C - 655	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北 35 m 県道		「調区」 (40,50)		
d	久山 5 C - 852	糟屋郡久山町		更地	()	不整形	南 12.7 m 町道 東 8 m 二方路		工業 (70,200)		
e	福岡東 5 C - 666	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西 7 m 市道 北東 7 m 二方路		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 148,148	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	164,210	$\frac{100}{[136.4]}$	120,389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	124,000	
b	() 111,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	116,734	$\frac{100}{[99.9]}$	116,851	画地 +3.0 行政 0.0	120,000	
c	() 82,922	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,229	$\frac{100}{[76.7]}$	115,031	その他 0.0	118,000	
d	() 111,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	112,718	$\frac{100}{[94.1]}$	119,785	その他 0.0	123,000	
e	() 147,382	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	146,540	$\frac{100}{[122.5]}$	119,624	[103.0] 100	123,000	
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 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)
	28,871,640	6,632,500	22,239,140	16,228,100	6,011,040	(0.9750) 5,860,764	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	139,542,000 円 (84,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	2階建ての鉄骨造の事務所兼倉庫を想定した。			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	1,900	1,520,000	6.0	9,120,000
~ 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		2,520,000		15,120,000
年額支払賃料				2,520,000 円 x 12ヶ月 = 30,240,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				30,240,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,512,000 円				
以上計 + a+ - -				28,728,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,120,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 143,640 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 + + +				28,871,640 円 (17,466 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) 5 C - 653	2,003 (1,997)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,003	対象基準階の 月額実質賃料 1,910 円/㎡
b	福岡東(賃) 5 C - 652	1,826 (1,751)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,882	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,195,000 円	239,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,512,000 円	30,240,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,416,000 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 ~	6,632,500 円 (	4,012 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(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)	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	0.9750
(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	239,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	16,228,100 円 (9,817 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,871,640 円	
総費用		6,632,500 円	
純収益 -		22,239,140 円	
建物等に帰属する純収益		16,228,100 円	
土地に帰属する純収益 -		6,011,040 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,860,764 円 (3,546 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	139,542,000 円 (	84,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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) 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	80,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	110,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	77,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	福岡市東区多の津2丁目7番22「多の津2-6-2」				地積 (m ²)	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 S 2	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2.9 km	(その他) 流通業務地区 (70,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 220 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	事務所付倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、			規模	750 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m市道	交通 箱崎駅北東方2.9 km	法令 準工 (60,300)	流通業務地区	
(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	112,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	68,700 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、企業側もネット販売を強化していること等から、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 m ² で8300万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	取引事例比較法は工業地の事例を採用している。各補修正、地域格差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、特に、地価の急上昇、建築費の高止まりの状況下、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た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 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,000 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	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、需要は周辺地域にまで拡大している。			
	- 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	市中心部に近い流通業務地区であり、大きな地域要因の変化はないが、需要は依然として非常に旺盛である。		
変動率 年間 +19.6 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東5C - 655	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北35 m県道		「調区」(40,50)		
b	久山5C - 856	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道		「調区」(60,200)地区計画等		
c	須恵5C - 809	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ台形	北東25 m県道		(都)1住居(60,200)		
d	須恵5C - 804	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	東20 m町道 西8 m 二方路		(都)工専(60,200)		
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	() 82,922	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	88,229	100 [81.4]	108,389	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	111,000	
b	() 67,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,092	100 [62.0]	108,213	画地 +2.0 行政 0.0	110,000	
c	() 102,373	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	112,188	100 [102.6]	109,345	その他 0.0	112,000	
d	() 95,380	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	105,502	100 [95.9]	110,013	[102.0] 100	112,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +2.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 -2.0	画地 -3.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +2.10	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 -2.0	画地 -2.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 112,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,268,539	3,334,424	11,934,115	9,777,600	2,156,515	(0.9750) 2,102,602	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	50,061,952 円 (68,700 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	420.00	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	1,890	793,800	6.0	4,762,800		
2 ~	倉庫	420.00	100.0	420.00	1,250	525,000	6.0	3,150,000		
~										
~										
計		840.00	100.0	840.00		1,318,800		7,912,800		
年額支払賃料					1,318,800 円 x 12ヶ月 =					15,825,600 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					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 (%))					15,825,600 円 x 4.0 % 円 x % =					633,024 円
以上計 + a+ - -										15,192,576 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,912,800 円 x 96.0 % x 1.00 % =					75,963 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 + + +					15,268,539 円 (20,944 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 5 C - 1251	2,140 (2,130)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,902	対象基準階の 月額実質賃料 1,899 円/㎡
b	福岡東 5 C - 1252	1,191 (1,186)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,751	月額支払賃料 (1,890 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	720,000 円	144,000,000 x	0.5 %
維持管理費	633,024 円	15,825,600 x	4.0 %
公租公課	土地 469,400 円	査定額	
	建物 1,224,000 円	144,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,334,424 円 (	4,574 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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)	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	0.9750
(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	144,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 840.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,777,600 円 (13,412 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,268,539 円
総費用			3,334,424 円
純収益 -			11,934,115 円
建物等に帰属する純収益			9,777,600 円
土地に帰属する純収益 -			2,156,515 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,102,602 円 (2,884 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	50,061,952 円 (		68,700 円 / m ²)