令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所	
福岡南(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔	印

鑑定評価額47,900,000 円1 ㎡当たりの価格235,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7	'月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 3年	7月	1日	(6)	[令和 3年1月]	185,000	円/m²
	A T		(=) /T+5 = 17*T	T-14 /T-15			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6	5月 24日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑞	監定評価								

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区市崎2丁 2 - 9 」	□目43番タ	k					地 (mi	積	(204	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地のネ	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況	接		交通施記 状況	足との	1低 (50,	80)	
1	長方形 1:2	住宅 W 2			莫一般住宅か 主宅地域	ぎい閑	東6 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	高宮	950 1	m		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 4	0 m、西	40 m、	南 201	n、北	90 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		I			
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 10) m、 奥行	ī 約	20 m	、規	模		200 n	n²程度	₹、	形状	長方用	<u></u>	
隣 地 域	地域的特性		- 高台丘陵: 主宅地域	地に在る品	等の高い	街 - 6 m 路 -	市道		交通施設	 高宮馬 	沢西方	950	m	法令規制	(50		
	地域要因の将 来予測				 建住宅を中心 こ希少性が記	ンにした			記述。 記地域:					↓ 『でマ <i>^</i>	ー イン I		
(3)聶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住	宅地						_	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない					
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例	例比較法 元法	比準価収益価		23	5,000	円/㎡ 円/㎡	4	-1							
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6) 市	5場の特性	個人がゆ	中心で、 分化して	ハウスビル総額を抑え	牟田線西鉄 ^森 ルダーや転 え4~5千 調で推移し	売目的の ² 万円程度 ²	不動産業 で販売し	業者の需 している	要も期事例も	待でき 散見さ	る。	取引!	は総額重 ロナ禍の	視でい	(ウス t小さ	ビルダーく住宅課	- 等は土
竹枝	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	済合理情	性に合致 る地域的	した賃料を 特性にも	点在するが、 水準が形成で 艦み、収益さ のうえ、更し	されていた 還元法はi	ないの <i>た</i> 適用した	が実情で なかった	ある。 :。従っ	かかる て、市	中、	公法.	上の規制 を反映し	」及び収 ・た比準	₹益性 ■価格	よりもた	快適性を
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	価格	内当	į	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	100	<u>[</u>	1				E :	画地 行政 の他		因.	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号 号	- 12	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	内组织	票	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +33.0
基の 準検 地討	前年指定基準340,	地の価格 ,000 円	_	[106.2] 100	100 [102.0]	100 [150.7]	100	<u> </u>	235	5,000		E :	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍			00 円/㎡	価 変 格 動		σ)成長性	等を背景	景に住っ	宅需要	れる は堅	ものの、調に推移	現下の 多してい	る。		
基準 準価 地格	村 代表標準地	週邛点(17 標準地	、衣信华 地	.ਚ⊂in_10 -	形 (成) 要			需要は	堅調、均	地価も.	上昇基	沙性 調で	が認めら 推移して	られるゴ こいる。	Σ地条	件とも相	俟って
の等前か	公示価格	+3.1	% 半年	円 / ㎡ F間	女 因 % の	要 因		1別的要	因に変	動は無い	, I _°						

10	取引事			番並びに	「住居表		類型	地積			地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)	の形	/ 状	状況		設の状況		制等
а	福岡南3	C 福	岡市南区				更地	(長方)	形	東9 m市泊	道			1 低専 (50,80)
	- 130)3														
b	福岡南3		岡市南区				更地	(長方)	形	西6.3 mī	市道			1 低専 (50,80)
c	- 111	_	岡市南区				建付地	(ほほ) 形	整	南西6.5	m市道			1 低専 (50,80) 風致地区
	- 120															
d	福岡南 3 - 120		岡市南区				建付 地	(ほほ) 形	整	東6.1 mī	市道			1 低専 (50,80)
e	福岡中央C	_	岡市中央区				建付地	(ほほ) 方形		南西5 mī 北西6 m	市道			1 低専 (60,80)
	_	6										準角地				
10	取引仰(円)	插格 ′ m ≀)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		國別的要因(比較	מ	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[106.2]	100	100			100				街足		0.0	
b	(,704	[100.0] 100 [100.0]	100 [102.8] 100	100	_100		319,348	100)		237,08	接边	Í	0.0	237,000
c	187)	[100.0] 	[102.6]	100	[100.0] 100		192,813	100	_		194,76	31 環境		0.0	195,000
d	198	, 988	100.0]	100	100.0	100		206,224	100	_		238,68			0.0	239,000
u 	212	,361	[100.0]	100	[100.0]			215,759	[91			235,03	32 7 0	D他	0.0	235,000
e	150	224	100	[105.4]	100	100 [102.0]		155,231	100			206,42))	[100 .	.0]	206,000
10		1月率	ウ標準化	補正の内部] [102.0]		100,201				 の比較の	_	100		200,000
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 +9.0	環境	t +20.0
	+	+0.52	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	5近 -1.0	環境	0.0
	4	+0.25	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・打	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・接	近 -1.0	環境	-10.0
	+	+0.26	画地	 -1.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0	. L	
d	正常 9	%/月	街路		 交通・打		環境		0.0	街路				5近 +2.0	環境	-10.0
	+	+0.26		0.0	行政		その		-	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
	1				1		1		1			1				
e	正常 9	%/月	街路	0.0	¦ ┆交通・打	·····································	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	适 -5.0	環境	-20.0

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **235,000** 円/㎡]

													福岡南	(県)	- '	1	宅地-3
(2)積算	価格算	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地で通	動切な!	資料の把握	屋が[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	丁能な場合	の価格										
造成事	事例番号	号			-		所在及び	が地番									
	の取得(事情補	ì正	時点修正	の価権	が補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	化補正	時点何	修正	道	[正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>	<u>0</u>]	10	00			
付帯費	費用 (円/r	m²)	標準化	補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域弱較	要因の比	(個別的 比較	的要因(カ 耳	事調達 <i>(</i>	原価 円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>L</u>	00			
熟成度	度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²				
内訳							·										
素 事情	青の 字	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化裕	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因	因の比	詨		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	1	
(3)収益	価格算	定内	訳														

(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			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	(9/
	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			が、賃貸取引は殆ど見う 賃貸条件を想定すること			市場は

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所	
福岡南(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 世明	ED

鑑定評価額 34,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 172,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 130,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 9日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 銀定証価額の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市南[2 ‡尻 3 -			1184	4番5					(地積 ㎡)	(198	Ì	ち令上の対	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況		土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	, 供約 処理於 設状》	包		な交通施記 の状況	设との		注居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅等が沿		官、一般 3住宅地	西4 m 市道			水道、ガス、下水	井	- 尻350	m		•	その他) 夏地区2種	20m
											1,-					(60	,160)	
(2) 近	範囲		0 m、西		m、南		m、北	70 m		準的使	用 低原		宅地					
隣 -	標準的画地の形料		間口		14 m、	奥行	亍 約 ່	15 m	1、	現模) ㎡程		形状 ፲			
地	地域的特性	特記 特	寺にない。	•			街 4 m	市道		交i	通一井尻	駅	北東	5350 m	法令	(60).160)	
域		事項					路			施	设				規制	高	度地区2種	€20 m
	地域要因の将 来予測						も見られ 句にある				現状程度	夏で:	推移す	「ると考え	える。	生活	利便性が	良好で
(3) 量	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住	宅地							(4	l)対象基 の個別	準 り り り り り り り り り り り り り り り り り り り	はない	1				
(5)釗	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格		17	5,000	円/i	'n	因							
σ.)適用	収益還え	元法	収益	価格		16	6,000	円/i	'n								
		原価法		積算	価格			/	円/i	'n								
		開発法		開発	法によ	る価格	i	/	円/	'n								
(6)市	5場の特性	ある。記字地とし	需要の中	心は福 要は高	岡市中/ い。市 [:]	心部へ	の通勤者	及びアル	パート	経営を	行う投	資家	等では	区南部及で あり、交通 上地 2 0 0	動利便性	Ėが₿	良好なこと	ヒから住
ì í 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	のと考え	える。収 有する。	益価格よって、	は想定 、本件	要素を	多分に含む	み、建物 、精度の	物レイ の認め	アウトられた	や経営	想定	等に。	€証的な精 たって、訪 こし、収益	は算値に	バラ	ラツキがタ	Eじる可
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正		票準化 甫正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	表基準地 見準価格 日/㎡)		標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ] 10	00	100	Г	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	_]	[]	100					IE 	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	写	- 9	時点 修正	. †	票準化 甫正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	·····································		標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -4.0 +16.0
基の 準検 地討	400	地の価格 ,000 円	_	100		00.0]	100	[100		1	172,000		補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討			30 円 / 1	m -地点)	価 変動状況	 	国	周にあ	る。 更性が			主宅地	の需要は終	総じて国			
地格の等前か	標準地番号 公示価格	+7.5	% 半年	円/i 三間	- m²	要 因 の	(個別的) 要 因	- 1	固別的	要因に	変動はな	ìl 1。						

(1)	比準価格	算定内]訳														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	1世	接面道 状況		註(設)	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3	C 福	岡市南区				建付地	(不整	逐形	北東4 m 南東4 m					1 低専 (60,80)
	- 80	06										角地					
b	福岡南3		岡市南区				建付地	(ほほ) 方形		南東3.8	m市道				1住居 (60,160) 高度地区2種20m
	- 70 福岡南 3	01 C 垣	岡市南区				更地			IE IE	f TE	西6 m市					1 中専
			叫印用区				文地	(方形		北4 m					1 不 子 (70,100) 高度地区1種最高15
d	福岡南 3	12 福	岡市南区				建付			ほほ	ř4	東4 m市	 道				2 住居
u		07	叫问册区				地	()形	*~	X+ IIII)					2 127日 (60,160) 高度地区2種20m
<u> </u>	- /	01															
	-							()							
VO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			 定価格 円 / m²)		地要 比較		建定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	力要因 <i>6</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(100	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100		144,813	10	00 32.1]		470 0		路	(0.0	470.00
 b	(,126)	100.03	[106.3]	100.0	100		144,013	10			176,3	^	通・ 近	(0.0	176,00
	159	, 459	[100.0]	100	[100.0]	+		169,505	+-	6.8]		175,10	08 環	境	(0.0	175,00
C	(116	,748	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100 [/	100 [102.0]		117,435	10	00 88.6]		171,18		ī地	(0.0	171,00
d	()	_100	[105.0]	100	100		,	_10			,	<u></u> 行	政	(0.0	,00
	165	, 268	[100.0]	100	[100.0]	+-		173,531		9.8]		173,8	79 7	の他		0.0	174,00
e	()	<u>100</u> []	100	100 [] 100			<u>10</u>]					[100 .	<u>0</u> _J	
10	ア事情の内容		ウ標準化								要因	 の比較の	内訳				
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-8.0	環境	
		+0.50	画地	 -5.2	¦行政		 て の		0.0	 行政		-3.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		 環境 			街路		-5.0				環境	. +4.
		+0.63					しての			 行政			その他		0.0	L	.
c	正常	% / 月	街路		交通・技		; 環境		0.0	街路		+3.0				環境	-22.
		+0.32			 行政		 			 行政		-3.0			0.0	L	-22.
Н	正常	% / 月			交通・技		- - - 環境		0.0	街路			交通・			一環境	
u		+0.63			. L		L					i				≁र६*5ि 	· -2.
_			凹地	0.0	行政		¦その 理時		0.0	行政			その他		+5.0	, I==1=	
e		% / 月	街路 		交通・打	女U	□環境 □ □ □ □ □ □			街路 			交通・			· 環境 - 	:
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政			その他				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,430,733	602,910	2,827,823	1,512,870	1,314,953	(0.9760) 1,283,394	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	32,907,538	円 (166	6,000 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						

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

(3)-2 九	想定建	物の状	:況											- 2	毛地-4
		用	途		建築	面積	(m²)		構造・	階層		延尿	末面積	((m²)
共同住宅	===== ₹						87.22	L S	2	F				154.8	0
公法	 上の規	制等													
用途地均		- C- C41.	基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居_				60 %		200 %	160 %		198 m	14	.0 mx	14 2 r	前面道路:	:市道	4.0 m
高度地区													特定道路書	きでの距離:	m
想定到	建物の	概要	1 D K (約2!	5 m²) 6	戸の共同	目住宅を想定		有効率 の理由	<u> </u>	98.1 %	外階戶	役・開放廊下の	かため	
(3)-3 糹	総収益	算出内	訳												
階層	a	用途		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	F	月額支払賃	重米 斗	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
P白/管					(m²)	- (%)	(m²)		.411		(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		共同住	: 空		77.40	98.1	75.90)	1,739	,	131	990	1.	0 1:	31,990
1 ~	1	\\I-1	- U		,,,,,,	55.1	75.50		1,700		101	, 550	1.		31,990
2 ~	2	共同住	宅		77.40	98.1	75.90)	1,779)	135	,026	1.1		35,026 35,026
~															
~												<u></u>			
					454.00		454.04				007	240		2	67,016
計					154.80	98.1	151.80)			267	,016		2	67,016
	支払賃									,016	円 × 12			3,204,	192 円
	費(管		- 65 LL 10 16					円	/m² x		m²x	12ケ月] =		0円
			D算出根拠 車場使用料	笙\				7,000 円	14 ,		4 台×12	ケロュ		= 336.	000 円
			<u>₹物区の代</u> 艮拠、金額				敷金等により			<u></u> 計 ⊢ l		7/3'		- 330,	000円
			相当額	,				,204,192			5.0	%			- 13
			(%)+ (x 空	室率B(%))	+	336,000	円×		5.0	% =	:	177,	010 円
以上記	計	+ a+												3,363,	182 円
			(空室損失			= //:		,016 円 :		5.0 %			.00 % =	2,	537 円
権利急	金等の	連用益	及び償却額	魚(空室	E 損失考.	蕙後)		年数(,016 円:		年) 5.0 %	運用利 x	回り(1.00 %) 0.2563 =	65,	014 円
その他	の収入	に係る	保証金等の選	重用益 ((空室損失	考慮後)		円:	×	%	×		% =		0 円
総収記	益	+	+ +					3,4	30,733 円		(17,327	円/m²)	
(3)-4	1 ㎡当	たりの	月額支払賃	手料の	算出根拠	ī	()内は支	払賃料							
NO 事	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	∠ 建物 差修 ii	物格 地 E 因の	域要 比較	基準降 格差修正	耆 E (查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 福區 3 C	回南(C -	賃) 701	1,6		100 [100.0	[100] 100	-		- 1	0.0]	100 [98.0	_	1,779	対象基準階の 月額実質賃料 1,818	s 円/㎡
b 福岡 3 C	回南 (C -	賃) 702	1,7	84	100 [100.0	[100]				0.0]	100 [98.0		1,858	月額支払賃料	
С	_		(-1 0)	<u>100</u>		100	100] 10	0]	<u>100</u>	_		│ │基準階 2 F │	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠	Ļ		
修繕費		95,600	円	23,900,000 ×	0.4	%	
維持管理費		177,010	円	3,540,192 x	5.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	79,400	円	查定額			
公租公課	建物	203,100	円	23,900,000 × 50.	0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		23,900	円	23,900,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		23,900	円	23,900,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		602,910	円	(3,045 円/㎡) (経費率	17.6 %)
(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	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 ┃	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	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	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		23,900,000 F	9	450 000 EL / 3	20 2	設計監	
一工小庄協院、黑花		0.0000		150,000 円 / ㎡× 154 躯体部分 仕上		: (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0633				0.0896 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,512,870 F 7,641 円/					
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,0 137	,				
 総収益						3,430,733	円
総費用						602,910	円
						2,827,823	円
建物等に帰属する純収益						1,512,870	
土地に帰属する純収益 -						1,314,953	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					1,283,394	
×				(6,482	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9	%				
		32,907,538	円	(166,000	円/㎡

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 3 宅地-1

甘淮州来口	18.11.45	6. 居公封 今夕	举 老夕	ᇬ사ᇧᅎᆍᆉᆓᄶᄧᅌ	
基準地番号 	提出先		業者名	ひかり不動産鑑定	
福岡南(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子	印

鑑定評価額 13,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 72,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 吹	[令和 3年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)天地响且口	34 34 17 1H	(リー川山口の大学大学	11.10 11.10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-07×± HI	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1-		老司5丁 38-1	·目651看 2」	§ 36					tt (m	積 (182	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用のヨ	現 周辺 沢	型の土地の著	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要なる		设との	1低 (50,	80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模成住宅	莫一般住宅か 3地域		南3.8 ₁ 市道	n		水道、 ガス、 下水	大橋	4.5 kr	n		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 50	Dm、西	20 m、	南 50 i	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	m、 奥行	ī 約	15 m、	規	.模		180 r	n²程度		形状長	長方形	<u>;</u>	
隣	地域的特性	特記 特	持にない				8 m市i	<u> </u>	交通		駅南方	ī4.5 kı	n		(50,		
"		事項				路			施設	i i				規制	i 1		
	地域要因の将 来予測				難はあるが間、地価に						であ	り、当	面 、現	見況用達	金を約	挂持する 。	需要
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住3	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格	72	2,500	円/㎡	2								
σ.)適用	収益還え	元法	収益価	格			円/㎡	_								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	2								
		開発法		1	による価格			円/m²									
(6)市	5場の特性	通勤する	るエンドニ	ューザーで 中規模画 ^t	道路以南に位 である。コロ 他の分割に。 毎万円、新額	コナ禍に。より総額で	より一時 を抑制し	的に不 て住宅	動産で調査で	市場が停 するケー	[▶] 滞し - スが	たが、	圏内に	おいて	は住	宅購入の	マイン
` / 村	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	格である。	る。収益i った。以_	^{還元法は^t 上より、^z}	ら生起した 地域内の利原 体件評価に うえ、比準(用現況に鈍 おいては、	監み、収 指定基	益獲得 準地個	引目的の 1格との	Dアパー D均衡、	- ト等 単価	を想定と総額	するこ との関	とは明	実的	ではない	ため非
(8) 公規 示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的	の規		内	隼 玄	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	Щ	/ m²	100	100	100	[100]			1		が す政		因	行政 その他	
を (9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)		- 13	時点修正		地域要 因の比 較	基 個別	別的	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	票 往 集 玄]路]路]]]]]]	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 +3.0 +9.0
基の準検	00	地の価格 ,500 円	_ [=	105.0]	100 [100.0]	100 [116.8]	[100	0]	7	2,400		E 17	ī地 f政	0.0	因	行政 その他	0.0
地 (10) 対象基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共		68,50	0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 医	」 」 」) 波	等の懸	念は残	りつつ	も市均	易は再で	間により が動き	台めてい	る。	 あったが 程度で地	
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成況	要因	' ´ J			が良好 動はな		環境に。	より需要	要は安定	≧して	いる。	
前か		+5.8	% 半年	間	% の	要 医] /										
					-												

(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Ø	画地 形状	接面道状況	道路の	主! 設 <i>0</i>	要交通) D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南 3		岡市南区				建付地	(ほ) 方	ぼ正 形	東4.5 m	市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	- 132 福岡南 3		岡市南区				建伏			TE	 方形	南西4.6	m市道				 1 低専
D	· · · 31		可以用区				建付 地	(טונני	нд Д т. о					1 10.49 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m
С	福岡南3	C 福I	岡市南区				更地	(台:	形	西4 m市 北4 m	道				1 低専 (60,80)
												角地					特別用途地区
d	- 51 福岡南 3		岡市南区				更地			I=	ぼ長	南西5.1	" 古语				1 低専
u	- 91		叫印用区				文地	(方		北東5.5					(50,80) 特別用途地区
е	福岡南3	C 福	岡市南区				建付				ぼ整	北西4.5	m市道				1 低専
	- 141	9					地	()形							(50,80) 特別用途地区
NO	取引価(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/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準((円/㎡	面)	個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[105.3]	_100	_100			_10	0			街	路	C	0.0	
	56,	,719	[100.0]	100	[85.0]			70,265	_	2.0]		68,8	_ ^	通・	C	0.0	68,900
b	(71	, 345	<u>100</u> [100.0]	[103.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		73,771	10 [10	<u>00 </u>		72,3	接 25 環			0.0	72,300
c	()	100	[104.0]	100	_100			_10			,-				0.0	,
	70,	,902	[100.0]	100	[/]	[102.0]		72,292		8.8]		73,1				0.0	73,200
d	(75) 930 ,	<u>100</u> [100.0]	[105.3] 100	100	100 [100.0]		79,954	10	0 <u> </u>		76,8		の他		0.0	76,900
e	(, 930	100.0	[103.8]	100	100.0		79,934	10			70,0	19	שולט	[100.	\vdash	70,900
	69,	,579				[100.0]		72,223		2.0]		70,8	07		100		70,800
NO	ア事情の内容の	イ月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地	域要因]の比較の)内訳				
а	正常 9	6/月	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	0.0
	-	+0.48	画地		 ¦行政 -		\ 		0.0	行政			トーーー ¦その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		·0.48	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
С	正常 9	6/月	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	-5.0
		+0.40	画地		 ¦行政		その			行政			ここここ と と の他		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.48	画地		 ¦行政		その			行政			¦ ¦その他		0.0	Ĺ	
е			街路	0.0	 交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-2.0
	-	+0.48 	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	\ -	 他 	0.0	行政		0.0	L ¦ その他		0.0		
オ	北準価格決	定のE	里由								<u> </u>		〔比準備	括格:		7	2,500 円 / ㎡)

									IMI) IT	3 (> >		,	0 9-0
(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、.	原価法は過	9用	できない。					
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補	正 時点	修正	道修	正後σ	事費の補 ○価格 ∃/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	00			
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯	費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因	の比 個別	的要因の) 再	調達原	種
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	n²)	較	比較			(F.] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	1	00			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円/m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	芝動率
	% / 月 事					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	街路	各	交通	・接近		環境		行正		ā	その他	ļ	

<u> </u>							
(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	還元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			•
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は自己利用益獲得目的のアパー	Bを前提とした住宅建 ト等の想定は事業収3	设が中心となっており原 支の観点から非現実的で	居住の快適等を重視す であるため、収益還元	る地域である。よっ [*] 法は非適用とした。	С、4Х

(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	支出の現価の総和	和 投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(1	円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産	鑑定所	
福岡南(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上	真輔	Ер
鑑定評価額		77,800,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		281,000 円/m²

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 1日 (6)路線線(2)実地調査日 [令和 3年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 [○日本 1日 1日 215,000 円/㎡路線線(2)は倍率 日本種別 (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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市南区 「平和 2 -)9番4列				地積 (m²)	- 1	277	法令上の規	規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 で で が 記	設との	(60,150)	
	台形 1:2	住宅 W 2		主宅、マンシ られる既成住		南5.9 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄平	^Z 尾800 m		(その他) 高度地区2種	15m
(2)	範囲	東 60 m、西	70 m、	南 50 г	m、北	30 m 標	準的使用	用低層	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	m、 奥行	方 約	28 m、	規模	'	280 m ²	程度、	形状丨	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記。鉄道駅徒	5圏内の住	宅地域	街 5.	9 m市道	交通施設	į	平尾駅南	西方800 m	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種	1 5m
-	地域要因の将 来予測	中央区寄り、鋭住宅、マンショ											で一般
. , .	最有効使用の判定	低層住宅地					``	対象基準 の個別的 因		:11			
l ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法				7,000 円/		_					
	グ短行	収益還元法	収益価		233	3,000 円/							
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格		/ 円/							
	市場の特性 式算価格の調整・	同一需給圏は西 個人及びマンシ 境を背景にコロ や異なるが、概 賃貸マンション	ョンデベ[ナ禍の影 ね坪90 ⁻	コッパーの 響は小さく、 ~ 9 5 万円和	まか、ハウ 鉄道駅行 程度、標準	7スビルダー t歩圏内であ i的画地で終	- や転売 5 リ需要 8額 7 千)	目的の不 は堅調、 万円後半	動産業 地価は から8	者の需要も 規模や需要 千万円程度	ら期待で 要者の属 を示し	できる。現下の 属性等により している。	の金融環 目線がや
) 木	成幹価格の調整を 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	、土地残余法に ている比準価格 り決定した。	拠ったため	り比準価格に	こ比しその)精度がやや	劣る面	は否めな	い。従	って、本作	‡では、	現実の市場で	を反映し
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と格し	· 公示価格	円/㎡	100	100 []	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
をた (9) 指か に	指定基準地番	_	時点修正	性 標準化 補正	地域要 因の比 較	固別的	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	をの他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +2.0 +19.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円/㎡	[106.2] 100	100 [102.0]	100 [126.3]	[100.0]	28	30,000	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	一般的要因	の成長	性等を書	背景に住!	宅需要に	れるものの、 は堅調に推	多してい		
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		-	形状成況要	地域要因	相俟っ	て、需要	要は堅調、	地価=	まれた立地: ら上昇基調 [・]		び良好な居住環 している。	浸境とも
の等 前か	公示価格	+5.6 % 半年	門/㎡	因 % の	要 因		安囚に多	で動は無	, I _o				

VO	取引事		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	路の	主要設の	交通加 状況	色	法令上の規 制等
a	福岡南 3 - 52		岡市南区				建付地	()	ほぼ 方形	:	西7.8 mī 北5.9 m	市道				1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡南3	K 福l	岡市南区				建付地	()	ほぼ 方形		北西5.3	m市道				1 中専 (60,200) 高度地区2種15m
 C	福岡南3	C 福I	岡市南区				貸家 建付 地	()	長方)	形:	北西5.4	m市道				2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	- 50 福岡南 3 - 120		岡市南区				貸家 建付 地	()	ほぼ) 形	整	北東7 mī	市道				2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	福岡中央 C - 110	: 3 福	岡市中央区				建付地	()	袋地)	等 :	北西6 mī	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較		定標準仰円/㎡)		固別的: 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(461	,016	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		456,540	<u>100</u>			346,65	街道 51 交道			.0	347,000
b	(301	,969	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		317,671	100 [110			288,53	接边 30 環境			.0	289,000
c	(303	, 964	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		326,761	100 [116			279,76	画± 61	也	0	.0	280,000
d	(315	, 665	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		334,289	100 [112			297,14	行 16 その	文 D他		.0	297,000
e	(189	,048	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [81.0]		245,762	100 [93			263,97	76	J	[100.0	נם	264,000
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R				=	工地域	要因(の比較の	内訳				
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境	:	0.0	街路		+1.0	交通・招	接近 .	+9.0	環境	+15.0
		+0.50	画地		¦行政		その		0.0	 行政		+4.0	その他		0.0		
b		% / 月 +0.47	街路 		交通・持		┆ 環境 └			街路 .=			交通・指		-2.0	環境	+8.0
_			曲地		行政		その		0.0	行政 			その他		0.0	T皿↓苹	
Ċ		% / 月 +0.50			交通・排 		└ 環境 └ ├ その			街路 行政		i	交通・指 その他		i	圾児	+5.0
d	正常	% / 月			 交通・排		- - 環境		0.0	门政 ——— 街路			交通・持		0.0	環境	+5.0
		+0.54			- - - 行政		その			 行政		i	その他		0.0		+J.U
e	正常	% / 月	街路		 交通・排		_ 環境			街路			交通・招			環境	-5.0
	1 1	+0.53	1		:		1		-			!			- !		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	正法が	適用でき	ない	場合その理由	思	死成	 市街地で通	動切な	:資料の把掘	屋が[困難であ	5るた	 め			
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
i i	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]	<u>L</u>	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 全した価格 (円/n		地域較	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	・ 或要因の比	較		街品	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由									
直接	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)						
法	8,717,723	1,717,040	7,000,683	4,426,590	2,574,093	(0.9779) 2,517,206	(4.3 0.4)						
	収益価格	64,543,744	円 (233	3,000 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												

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

(3)	-2 想定建	建物の状	大況											個 側角(床 <i>)</i>	- 4		51E-4
		用	途		建築面	積		(m²)		構造・『	皆層		延月	面積		(m²)
共同	自住宅						152.	.83	R C	3 F	:					397.50	
2	法上の規	見制等											I				
用道	企 地域等		基準建蔽率	等	旨定容積	率	基準容	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 🗖	中専									2				前面道路			5.9 m
高原	地区2種	15m	6	0 %		150 %		150 %		277 m²	12.	2 mx	23.0 n	า 特定道路 ฮ	までの距離	誰:	m
九	思定建物σ	D概要	1 L D K ((約3	3 m²)	11戸0	D賃貸:	共同住宅		有効率 の理由	9	90.5 %	片廊下	式・開放廊	下のためれ	標準的と	判断
(3)	-3 総収益	 全算出内	 3訳														
()	階層	用道		床面積		———— 有効 率	有效	动面積	1㎡当	たり月額	月	額支払賃		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	阳眉					— (%)		(m²)	(円)	•			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
								00.0:					-	1.	0	190	0,896
1	ı ~ 1	共同信	£モ	13	32.50	74.6		98.91		1,930		190	,896	1.	0	190	0,896
		共同信	ì · ·	1'	32.50	98.5		130.50		1,970		257	.085	1.	0 257,085		
2	2 ~ 2	大円1:	I T	I s	J∠. JU	90.5		130.50		1,970		257	,000	1.	0	25	7,085
	共同住宅 132.50					98.5		130.50 1,970				257	,085	1.	0	25	7,085
3	3 ~ 3 / 1 / 2 / 2							1,070				, 555	1.	0	25	7,085	
	~	~															
	~																
				39	97.50	90.5		359.91				705	,066				5,066
	計																5,066
	F額支払賃										066 P	9× 12		=		8,460,7	
	共益費(管		の祭り担加						円/r	n x		mx	12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料等	ÉΙ				11	,000 円/台	<u> </u>		4 台x 12	ケ日+		=	528,0	00 III
			工物区内积 积根拠、金額)				動全		•	ゴ^ いており計			773.			320,0	0円
	空室等によ						757.312		460,792 F		1 - 0) %				0 1 3
			7(%)+(x 空室	室 率 B (%))	+		528,000 F				% =			449,4	40 円
Ļ	人上計	+ a+							·							8,539,3	52 円
俘	保証金等の	D運用益	益(空室損失者	考慮後))			705,	066 円 ×	95.	.0 %	×	1	.00 % =		6,6	98 円
梢	重利金等 σ	D運用益	益及び償却額	(空室打	損失考慮	圜後)		償却 ³ 705,	手数(066 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =		171,6	73 円
7	の他の収ん	入に係る	保証金等の運	用益(空	室損失	考慮後)		<u> </u>	円×		%	×		% =			0 円
幺	その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +							8,71	7,723 円		(31,472	円/m²)			
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠							()) 内は支持	公賃料				_				
NO	事例番		事例の実 実質賃料 (円/m	[際]	事情補		点修	標準化補正		格 地域の比	或要 比較	基準降格差修正		登定実質賃料 円/㎡)	基準均	地基準階(の賃料
а	福岡南 (3 K -	〔賃) 702	2,09		100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [99.0			100 [103.0]	2,056		至質賃料 2,014	円/㎡
b	福岡南 (3 K -	〔賃) 503	2,02		100 [100.0	[100]] 100		100 [100.0]	100 [86.0			100 [113.0]	1,895	月額支	払賃料 1,970│	円/㎡)
С			()	100 [100		100 []	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	〕	ミ額相当額		算 出	根 拠		
修繕費		299,600	円	74,900,000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		449,440 [円	8,988,792 ×	5.0 %	6	
0.50 0.50	土地	181,600	円	查定額			
公租公課	建物	636,600	円	74,900,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		74,900 [円	74,900,000 x	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		74,900 [円	74,900,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 [円				
総費用			·				
~		1,717,040	円	(6,199 月]/m²) (経費率	19.7 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.3 %	6	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 %	6	n c:設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	:未収入期間を考慮した修正率	[0	.9779
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	 	定額		算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		74,900,000 円		183,000 円 / ㎡x	397.50 m²x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0591		183,000 円 / mx 	397.50 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0458 x 40 % + 0.0572 x	40 % +	0.0896 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×		4,426,590 円 15,980 円/m					
		13,900] 7 11	')				
						8,717,723	円
総費用						1,717,040	円
純収益 -						7,000,683	円
建物等に帰属する純収益						4,426,590	円
土地に帰属する純収益 -						2,574,093	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					2,517,206	円
×				(9,087	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %	6				
		64,543,744 F	9	(233,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額40,700,000 円1 ㎡当たりの価格123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	95,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2) 关心的且口 ————————————————————————————————————	マ和 3 年 6月 25日	(3)川川作品の大里夫貝	正帝1백馆	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩ル計画領の沃ル	-07-EHV	7 女 白													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		同市南区村 河内 2 -		丁目97(7」)番67					地積 (㎡)	(331	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 周辺 沢	四の土地の	利用の状	接面	道路の	<u> </u>	供給 処理施 没状況		な交通施i の状況	設との	1住 (60,		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅を 注宅地域	中心と	———— 南4 m 市道		ナ	K道、 ガス、 F水	高宮2.	1 km			の他) 地区2種 160)	20m
(2)	範囲	東 120	m、西	60 m、	南 90 i	m、北	90 m	標準	 的使用	低層	住宅地					
近咪	標準的画地の形物	大等	間口 糹	勺 15	m、 奥行	ī 約	20 m	規札	模	3	300 m³₹	建度、	形状	長方形	1	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない			街 - 4 m 路 -	市道		交通施設	 高宮駅 	南西方	2.1 km	法令規制	i ` .	居 160)	
	地域要因の将 来予測				 旧来からの が継続して											
	長有効使用の判定	低層住宅)個別的	地安	,1				
` '	監定評価の手法)適用	取引事例収益還元		比準価を収益価を			,	円/㎡ 円/㎡		4						
		原価法		積算価	———— 格		/	円/㎡	1							
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²								
(6) ਜੋ	5場の特性	通勤者で 区内中心	あるが、 部におけ	一定規札 る住宅 ^は	失天神大牟 莫以上の画は 也の価格上! 需要の中心。	他では、 昇が波及り	ミニ開発 しており	戸建分 、低金	譲を目 利政策	的とす 維持に	る開発よる需	業者などか 要拡大も権	が想定さ 目俟って	sれる て、近	。当該圏 時では高	域にも
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	おり、規	範性が高 準価格を	い。一万	内の多数のほう、収益価値 し、収益価値	洛は、試算	算過程に	おいて	想定要	素が多	く、相	対的に規範	色性が多	ŝる。	したがっ	て、本
(8) 公規 示準	格	標準比	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 /	m² [100	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の│	対象基 の比準 (円 /	価格	内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 -10.0
基の 準検 地討	400	地の価格 ,000 円/	. -	105.8]	100 [100.0]	100	[100 100	<u></u>	122	,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年	ら 総続 新規 前年標準価格		117,000	円/m ^r	価 変	一般的 要 因						・居住環境				
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地				A 動 形 状 成 況	(地 均要 因						の大きい が、コロ				
地格の等	公示価格		, N/F	- 円/㎡	要因	(個別的)要 因		別的要認	因に変動	動はない	١.					
前か	変動率 年間	+5.1 9	6 半年間	3)	% の											

福岡南(県) - 5

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 福岡市南区 建付 不整形 南西4 m市道 1低専 а 福岡南3C 地 (50,80)1401 南6 m市道 1低専 b 福岡南30福岡市南区 更地 ほぼ長 方形 (60,80)東8 m 角地 218 福岡南3 C 福岡市南区 更地 不整形 南西6 m市道 1低専 C 北東4 m (60,80)二方路 219 建付地 1低専 福岡南3 C 北西4 m市道 d 福岡市南区 不整形 (50,80)() 621 е () NO 取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [104.7] 100 100 100 街路 0.0 а 100 [100.0] [80.0] 125,339 91,077 [100.0] 119,197 [95.1] 125,000 交通・ 0.0 b [100.9] 100 100 接近 100 100 159,609 [100.0] 100 [/] [106.1] 151,787 [121.1] 125,340 125,000 環境 0.0 [103.8] С 100 100 100 100 画地 0.0 111,595 [100.0] 100] [90.0] 128,706 [102.8] 125,200 125,000 [/ 行政 0.0 d 100 [102.5] 100 100 100 [107.8] [100.0] [100.0] [95.0] その他 0.0 125,915 100 135,856 126,026 126,000 100 100 100 e 100 [100.0] [] 100] 100] NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0 0 0.0 -3.0+0.43 画地 その他 その他 行政 行政 -20.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 +20.0 +0.11 画地 |行政 その他 行政 その他 +6.1 0.0 0.0 -2.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +3.0 -3.0 +5.0 +0.47 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -10.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +10.0 +0.50 画地 | 行政 その他 行政 その他 -5.0 0.0 -2.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 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	1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地であ	51)、I	再調達原個	聞の	把握が困難	であ	るため。			
(2)-2	2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
造原	成事例番	号				•		所在及び	が地番								
素均	地の取得		事情補	正	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	補正	時点値	多正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
付持	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要[較	因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u>]]		
熟月	成度修正		[]	/ 100				積算值	西格			P	g / m²			
内訳																	
	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域到	要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		行	ī政 ——		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,835,908	1,170,940	4,664,968	3,380,220	1,284,748	(0.9760) 1,253,914	(4.3 0.4)
	収益価格	32,151,641	円 (9	7,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由									
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)						
開発法による価格		円 (円/㎡)		,							

	用	途	建築面	積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		(m²)
共同住宅					180.00	L S	2 F	=				360	.00
公法上の	規制等												
用途地域等	F	基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居 高度地区2	種20m	60 %		200 %	160 %		331 m²	15.0) m× 2	23.0 m	前面道路: 特定道路ま		4.0 r
想定建物	の概要	2 階建のアパ	ート(フ	アミリー	-タイプ)をホ	I	有効率 の理由	100	0.0 %	外階段(のため		
(3)-3 総切													
階層	用道	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^斗	月額	領支払賃	料a	保証金等(月数	a保証金	等 (円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金	等 (円
	住宅		180.00	100.0	180.00		1,380		248	400	2.0		496,800
1 ~	1									_	1.0		248,400
2 ~	2 住宅		180.00	100.0	180.00)	1,400		252	,000	1.0		252,000
~													
~													
~													
			360.00	100.0	360.00)			500	400		1	,000,80
計			300.00	100.0	300.00	<u> </u>							500,40
年額支払						円/1		400 円		ケ月 =		6,00	4,800 円
a共益費 h共益費		 の算出根拠			共益費を別述			î l. \ <i>t- i</i>		12ケ月 トレない			0円
		シチローで成と 車場使用料等)			八皿貝でがた	円/1		× • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	台x 12			=	0 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金等により	り担保され	ているの	 Oで計.	上しない	1			0 円
	よる損失		S室率 B(%))		,004,800 [_		5.0			00	0 040 [
、 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			- -	,,,	+	<u> </u>	円 ×			% =			0,240 円 4,560 円
			後)		1.000	,800 円 ×	95	.0 % >	κ	1.0	0 % =		9,508 円
		益及び償却額(空	-	憲後)	償却	年数(,400 円 ×	4 4	年) .0 % >	運用利	回り(1.00 %)		1,840 円
 その他の!	又入に係る	 保証金等の運用益	 (空室損失 ^を	考慮後)		円 ×		% >			% =		0 円
総収益	+	+ +				5,83	5,908 円		(17,631 [円/㎡)	
(3)-4 1 n	ぱきたりの)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, 正	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	格 地地	或要 北較	基準降 格差修]	查 E (円	定実質賃料	基準地基準	階の賃料
a 福岡南 3 C		1,155	100 [100.0	[100] 100	- 1				100 [100.0	1	1,332	対象基準階の 月額実質賃 1,4) 料 32 円/m
b 福岡南 3 C	i(賃)	1,270	100 [100.0	[100] 100		100 [85.0			100 [100.0	-]	1,465	月額支払賃	
С		1,209	100] 100	100	100		100			基準階 2	F B

項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		213,600 円	53,400,000 × 0.	4 %
維持管理費		300,240 円	6,004,800 × 5.	0 %
	土地	96,400 円	査定額	
公租公課	建物	453,900 円	53,400,000 × 50.0 %	× 17.00 / 1000
損害保険料		53,400 円	53,400,000 × 0.1	0 %
建物等の取壊費用の積立金		53,400 円	53,400,000 × 0.1	0 %
その他費用		0 円		
総費用				
~		1,170,940 円	(3,538 円/㎡)	(経費率 20.1 %
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	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 🕏
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	25 🕏
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 🕏
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	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		53,400,000 円	144,000 円 / ㎡x 360.00	設計監理料率 m ² x (100%+ 3.00%)
元利逓増償還率		0.0633	躯体部分 仕上部分	設備部分
建物等に帰属する純収益		3,380,220 円	0.0499 x 40 % + 0.0635 x 40 %	6 + 0.0896 × 20 °
×	(10,212 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				5,835,908 円
総費用				1,170,940 円
純収益 -				4,664,968 円
				3,380,220 円
建物等に帰属する純収益				1,284,748 円
建物等に帰属する純収益 				1,201,710
	属する純収益			1,253,914 円
土地に帰属する純収益 -	属する純収益	(r-g) 3.9 %	(

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 - 6 宅地-1 福岡南(県)

基準地番号		提出	先	所属分科会名	業者	名	株式	会社名	泽総台	鑑定	所九州支社		
福岡南(県) - 6		福岡県	県 礼	福岡第 5	氏	名	不動	産鑑定	€±	桑原	哲治		ED
鑑定評価額				39,200,00	00 円	1 m²≝	たりの	の価格				153,000	円 / m²
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 ;	3 年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	9日	(6)	[令和 3年1月]	120,000	円 / m²
										· 路 線	路線価又は倍率		倍
(2)宇州国本口	△ ∓⊓ •	9 年 6 日	20 🗆	/ 5 /無投の揺漑		工学/	F. † ⊄			緑	出る国人は日十		10

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

令和 3 年 6月 30日

更地としての鑑定評価

2 劉	監定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市南区 「長住4 -			79番5				地積 (㎡)	25	法令上の規制	制等
地地	形状	敷地の利用の況	現別況	2の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設と の状況	(50,80)	
	長方形 :1.5	住宅 W 2		宅等が建ち とした住宅		南6 m 市道		水道、 ガス、 下水	高宮3.6	km	(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	60 m、	南 401	m、北	30 m - 標	 標準的使用	用 戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行		9.5 m、	規模		250 ㎡程	度、形	状 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 基準	方位北 市道	交通	高宮駅	ママラ 南西方	53.6 km }	去令 1 低専 (50,80)	
以		事項			路		施設			ŧ	規制	
	地域要因の将 来予測										して成熟するものと 多すると予測する。	:予測
	有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		[፞]		+4.0
l ` ′	定評価の手法	取引事例比較法			153	3,000 円/	mf	-				
0)	適用	収益還元法	収益価材			/ 円/						
		原価法	積算価権			/ 円/						
<i>(-)</i>	10 - 4+14	開発法		こよる価格		/ 円/		五七十 元	⊠	7	(体が担合されて)	11 === 1-+
而(6)	場の特性	は、西鉄沿線等	と比較する いても、依	らと交通利(な然としてi	更性はやか 画地の細え	や劣るが、良 分割等の動き	見好な住理 も活発	環境を背 である。	景に需要 画地規模	更は堅調に推 莫により異な	í等が想定される。 :移しており、新型: :るため需要の中心(。	コロナ
) 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	周辺で実際に行貸市場は未成熟	われた取引 であること	価格に基づ 、及び公対	づき試算で 去上の規制	された比準値 制等からアバ	価格は説行 ペート用♯	导力を有 也の需要	する。- も弱いこ	-方、地域の -とを踏まえ	「一般的であり、長付主体となる一般住 」主体となる一般住 、収益還元法の適別 とおり決定した。	宅の賃 用は断
(8) 公規信 示準相	代表標準地 標準地番号 A	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政	因 行政 その他	
をた	466			1 J			415	EF-3/E-1-1-	_	たの他	114 /4-05	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	亏 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		│標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	前年指定基準	地の価格円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政	因 行政 その他	
地討	4 +14 +34-11		100	ı J						その他 		
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削牛惊华1111116	151,00	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因						回復。ミニ開発分譲等 ミ地需要は堅調に推移	
基準格	- 2 基準地が共 である場合の検討 付 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地	形 状 成 況	地 垣要 医					価ともに堅調 ケースが多く	間に推移している。原 (見られる。	周辺で
地格の等	標準地番号 公示価格		- 円/㎡	要 因			要因に変	動はない	l _o			
前か	変動率 年間	+1.3 % 半年	- 間	% の								

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	道路の		要交通旅 の状況	Ħ.	法令上の規 制等
a	福岡南3(こ 福	岡市南区				建付地	(,	袋址)	也等	北6 m市	道				1 低専 (50,80)
	- 21																
b	福岡南 3		岡市南区				建付 地	()	長方	形	南6 m市	道				1 低専 (50,80)
c	福岡南3	C 福I	岡市南区				建付地	(,	ほほう 方形		北5.9 m	 市道				1 低専 (50,80)
d	- 22 福岡南 3	_	岡市南区				更地			ほほ	řE	北東6 m	市道				 1 低専
u	- 110		의테마				文地	(?	— π.	i tx	10×0					(50,80)
<u> </u>	福岡南3		岡市南区				建付			長方	7邢/	東6 m市	道				 1 低専
	- 110		31,51,32				地	(,		3712		-				(50,80)
NO.	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要北較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(700	100	[101.0]	100	100		100 505	100			450.0		街路	0.	.0	450.000
b	151,	723	100.0]	100	100.0]	100		166,565	100			152,6		交通・ 接近	0.	.0	159,000
	160,	289	[100.0]	100.5	[100.0]			155,511	[109			142,5		環境	0.	.0	148,000
С	()	100	[100.6]	100	100		457.055	100			=		画地	+4.	.0	450.000
d	156,	/15	100.0]	100	100.0]	100.0]		157,655	100			144,5		行政	0.	.0	150,000
	142,	318	[100.0]	100.0	[/]	[100.0]		143,457	[100			143,4	57	その他	0.	.0	149,000
e	(450	010	100	[100.8]	100	100		450 004	100			450.0	24		[104.0	נו	450,000
NO				 補正の内訓		[102.0]		150,231				 の比較の			100		156,000
	の内容変	愛動率	7 13. 1 10	111111111111111111111111111111111111111	`					_ ,	~~_						
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+1.0	環境	+8.0
	+	0.11	 画地	 -8 0	 行政		 そ の		0.0	 行政		0.0	¦その	· 他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 		0.0	野路			l		+1.0	環境	19.0
		0.10			 行政							j	L		i		+8.0
_	一 一				1		¦その 理培		0.0	行政		0.0			0.0	I面存	
C		6/月 ·0.11	街路 - <u></u>		交通・接		┆ 環境 			街路 .= =		i _ i	L		+1.0	瓨 克	+8.0
		3.11	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0			0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
	+	0.10	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 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
	+	0.10	画地	+2 N	行政		¦その		0.0	 行政		0.0	└ ├その	· – – – - 他	0.0		
				0	1	0.0	1		٠.٠			0.0	I		3.3		

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で	あり、暮	再調達原何	≣のi	把握が困難	であ	るため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が 可	「能な場合	の価格									
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番								
1	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	非正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因 較	回の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正皮、	(円/㎡)	PAR	のたIM16 (円/n	n³)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10			
į	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P.] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補口	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	・ 或要因の比較	交		街路	3	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Œ	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		9)	(r-g)
法						()		()
			円 (90
	// /		ה ([] / III)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅地域に所在 であるため。	:し、公法上の規制等が	から収益性より快適性を	E指向する地域で、戸	建住宅の賃貸市場	も未	成熟

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額42,200,000 円1 ㎡当たりの価格160,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 6	6日 (6)	[令和 3年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	 (5)価格の種類	 正常価格	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	국제 3 부 0 년 24 대	(3)川町ではりが宝天県	正市 位	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鎧ル計1川領の伏ん	-W-EHW3	-													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		南区大1 - 2		目22番2	2 0					地 (㎡		26	64	法令上的	の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	逐通施設と 代況		1 中専 (60,150)	
	ほぼ整形 1:1.5	住宅 W 2			宅のほかい		南西6市道	m		水道、 ガス、 下水	高宮	1.7 km	1		(その他 高度地区) 2種最高15m
(2)	範囲	東 200 m	、西	140 m、	南 40	m、北	150 m	標準	的使用	用 低層	 住宅	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m	、規	.模	•	300 m	í程度、	形	伏 長	長方形	
地域	地域的特性	特記を特に	なし。			街 6.	0 m	市道	交通 施設		訳南	西方1.			1 中専 (60,150) 高度地区	2種15m
	地域要因の将 来予測	当該地域は 住快適性も													5利便性に	優れ、居
(3) 5	侵有効使用の判定	低層住宅地	b							対象基準 の個別的 因	準地 7	ない				
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価	各	16	2,000	円/㎡	2	Ы						
0)適用	収益還元法		収益価権	各	13	7,000	円/m²	2							
		原価法		積算価	**		/	円/㎡	_							
		開発法			こよる価格		/	円/m ²								
(6)市	万場の特性	同一需給圏 需要者は、 い、住宅地 ,000~	福岡市中 需要は作	中心部へ 衣然とし	への通勤者 って堅調でる	等の個人 [·] ある。市 ^j	である! 場の中 ₁	思料する 心価格帯	。新型 は土地	型コロナ 地3 , C	-感染》) 0 0	虚によ ∼ 4 ,	るライフ 500万	スタ 円程	イルの見	直し等に伴
\ \ / f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	主たる需要 は高い。一 に試算され 益性を反映	方、周i たもの。	辺には賃 と思料さ	賃貸共同住 ² され、相対	宅も見られ	れるが、 力は低イ	建物規 立である	視模に 。以_	見合う賃 上より、	野収 市場	受が追 生を反	いついて 映した比	おら準価	ず、収益 [,] i格を標準	価格は低位 として、収
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 (4	■ 交	路 通 境		地 街 域 交 要 環 場	<u> </u>
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	00	100	100	[100]			祖		i地 ·政 ·他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	9	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 化	黄安	i路 (i通 (i	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+6.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/m	. I—	03.2]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	15	59,000	祖		·政 (0.0	因 行政 その他	
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	価 変	一般的要因		 阿区は、 終息は未	人口・だ予測	世帯数別がつか	──└ ともに ず、景	増加低	向にある	が、	 新型コロ: 	 ナ感染症の る。			
象標 基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標標準地	葉地等 と	∠同一地.	A			E活利便 多してい		恵まれた	閑静な	:住宅地	地域であり	、住	宅地需要	は堅調に推
地格 の等 前か	公示価格	要 因 の	(個別的)要 因) (I	固別的要	因に変	を動はな	l I。								
נו הנו	文劃十 干旧	+5.3 %	半年間		,5 5)											

宅地-2

	比準価格質											1					
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	色路の	設の	要交通) D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南3		岡市南区				建付地	(ほ!i	ぎ長 形	南西5.9	m市道				1 中専 (60,150)
b	- 60 福岡南 3		岡市南区				更地			1=1	ぎ長	南東6 m	古 治				 1 中専
D	· 1年10年3		에 마				文地	(方		南西6 m				- 1	ィ クラ (70,150) 高度地区2種15m
С	福岡南3	C 福I	岡市南区				更地	(ほli 形	ぎ整	北西8 m	 市道				1 中専 (60,150)
	- 62																
d	福岡南 3		岡市南区				地地	(ほに 形	ぎ整	南西6.5	m市道			- 1	1 低専 (50,80) 虱致地区
e	福岡南3		岡市南区				建付				ぎ整	北西8 m	市道				1 中専
	- 141	8					地	() 形		北東6 m 角地					(70,150) 高度地区2種15m
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地図の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(130,	,759	<u>100</u> [100.0]	[104.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		136,512		0 7.0]		156,9	街10 六	路通・	0	0.0	157,000
b	(160,)	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [103.0]		160,412	100	0 6.0]		167,0	接			0.0	167,000
С	(118,)	100 [100.0]	[101.6] 100	100	_100		120,145	_100			165.0		地		0.0	165,000
d	()	_100	[102.6]	100	_100		<u> </u>	_100	0			行			0.0	
e	198,	, 988	100.0]	100	100.0]	[100.0]		204,162	100	4.7]		163,7	23 ~	の他	0 [100 .	0.0	164,000
C	135,	,630		[105.2] 100		[103.0]		138,527				159,0	44		100.	ַ נַטַ	159,000
NO	ア事情の内容を			補正の内部	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	6 近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-13.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・持	6 近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-4.0	環境	0.0
		+0.44	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	-30.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・	接近	+6.0	環境	+20.0
	-	+0.26	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0		
е			街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-6.0	· ·環境 ·	-10.0
	-	+0.47	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
ー オI	 七準価格決	· 定定のI	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·										〔比準何	而格:		16	2,000 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 162,000円/㎡〕

(2)積算価格算	算定内	訳														
(2)-1 原作	価法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地内の	ため	土地の再調	建厂	原価の把	握が困	難である	ため。		
(2)-2 造店	戓宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	i成工事費 (円/m	ว๋)	標準化	七補正	時点値	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	0]	10]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後0			効宅地化率 :した価格		地域 較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因0) A	事調達原価 -
(円/	m²)					((円/m²)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>	0]	<u>I</u>]		
熟成度修正	•	[]	/ 100				積算值	価格			F	9 / m²			
内訳							·									
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	室動率	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	. 較		街路	3	:	交通・	接近		環境			行政			その他	1

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,666,469	875,480	3,790,989	2,342,100	1,448,889	(0.9760) 1,414,116	(4.3 0.4)
	収益価格	36,259,385	円 (13	7,000 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						

(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	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	と物の状	 代況											届尚南(県) 	- 7	——————————————————————————————————————	地-4
_					7-1-7-7-	- 1=	2	\top		1#1/4- 1	71-1 ==		77				2 \
		用	途 ————		建築同	山 頼	(m²)			構造・	省僧		延床	田 頼		(n	n¹)
共同	司住宅						130.00		L S	2	F				:	260.00	
2	公法上の規	制等												_			
用道	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、			
1中	専 地区2種最高15	5m	6	60 %		150 %	150	%		264 m²	12	2.7 mx	19.2 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	思定建物 <i>0</i>	人概要	周辺の利用。 。	用状》	兄により	、 2 L [) K の居宅を	を想	I	有効率 の理由	1	00.0 %	用途・。	構造(外階段	设など)の	ため標準	隼的
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
	階層	用途	È	床面	積	有効 率	有効面積	į	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	目額支払賃	5米斗	a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)	(r	m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権禾	金等	(円)
		居宅			130.00	100.0	130	.00		1,470		191	, 100	1.0			,100
	1 ~ 1													1.0			,100
2	2 ~ 2	居宅			130.00	100.0	130	.00		1,490		193	,700	1.0			,700
	~																
	~																
	~															204	900
	計				260.00	100.0	260	.00				384	,800				,800
É	 F額支払賃	 5 料								384,	800	円 × 12	 ケ月 =		4	,617,60	-
	共益費(管								円/	m² ×			12ケ月				0 円
b	共益費(管	管理費)(の算出根拠				共益費を別	引途	授受する	賃行はな	よいな	ため、計.	上しない	١.			
		•	車場使用料						,000 円/	-		2 台x 12			=	192,00	
Í	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額))			保証金等は				るため						0円
	空室等によ + a)x 空		∈相当額 √(%)+(× 空	室率B((%))	+		617,600 92,000			5.0 5.0	% =			240,48	80 円
Ļ	以上計	+ a+													4	,569,12	20 円
1	保証金等の	運用益	姓(空室損失	考慮後	ઇ)		3	84,8	800 円 ×	95	.0 %	ύ×	1.0	00 % =		3,65	66 円
ᡮ	権利金等の	運用益	弦及び償却額	真(空室	室損失考	慮後)			F数(800 円 ×		年) .0 %)い回し C	1.00 %) 0.2563 =		93,69	3 円
7	: の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運	■用益((空室損失	考慮後)			円×		%	ν ×		% =			0 円
×	総収益	+	+ +						4,66	6,469 円		(17,676	円/㎡)		
(3)	-4 1 m² ≝	たりの	月額支払賃	料の	算出根拠	<u>L</u>	()内は	支拉	人賃料								
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n	.	事情社正	浦 時,	点修 標準 補正	善化	建物 差修正		域要 比較	基準『 格差修』	皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階₫	D賃料
а	福岡南 (3 C -	賃) 1402	1,15	55 54)	100 [100.0	[100] 100			100 [90.0			100 [100.0		1,510	対象基準 月額実質		∃/m²
b	福岡南(3 C -	賃) 1403	1,05	50	100 [100.0				100 [85.0			100 [100.0	_]	1,544	│ │ 月額支払 │(∆賃料 1,490 ₽	円/㎡)
С	-		()] 100]	<u>100</u>] 100	<u>)</u>				基準階	2 F	В

項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		148,000 円	37,000,000 ×	0.4 %
維持管理費		240,480 円	4,809,600 ×	5.0 %
	土地	98,500 円	査定額	
公租公課	建物	314,500 円	37,000,000 × 50.0	% × 17.00 / 1000
損害保険料		37,000 円	37,000,000 × (0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		37,000 円	37,000,000 × (0.10 %
その他費用		0 円		
総費用				
~		875,480 円	(3,316 円/㎡) (経費率 18.8%
(3)-6 基本利率等		I		
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	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	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	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		定額	算 出 根 技	Ţ
建物等の初期投資額		37,000,000 円	138,000 円 / ㎡x 260.	設計監理料率 00 m²x (100%+ 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0633	躯体部分 仕上音	
			0.0499 × 40 % + 0.0635 × 40	0 % + 0.0896 x 20 °
建物等に帰属する純収益 ×	(2,342,100 円 8,872 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>	<u> </u>	l	
総収益				4,666,469 円
総費用				875,480 円
純収益 -				3,790,989 円
建物等に帰属する純収益				2,342,100 円
土地に帰属する純収益 -				1,448,889 円
				1,414,116 円
未収入期間を考慮した土地に帰り	禹9る純収益			
未収入期間を考慮した土地に帰り × (3)-9 土地の収益価格	禹 9 る純収益 還元利回り	(r-g) 3.9 %	(5,357 円/㎡

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研			
福岡南(県) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	小林	健一郎	印

鑑定評価額 16,700,000 円 1 m²当たりの価格 108,000 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)	[令和 3年1月]	83,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工 党 /压+2		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の	是員													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		5南区中 3 - 18		目226額	K H					地和 (㎡)	-	155)	清	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	でな交通施設 でない での状況	没との		注居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模成住宅		が多い既	南西4.	2 m	:	 水道、 ガス、 下水	高宮3	.2 km		高度	その他) 医地区2種	20m
(0)	***							177		. —	/\ 			(60	,168)	
(2) 近	範囲	東 70 m	• • •	40 m、		m、北 - "	70 m		的使用		住宅地					
隣	標準的画地の形料		加約				12.5 m				155 m²		形状工	_		
地 域	地域的特性	特記 特記 事項	すべき事	項はな	l 1.	街 4.	2 m	市道	交通 施設		尺 南西	553.2 km	法令 規制	160	主居),168) 度地区2種	20m
	 地域要因の将	3 11		 //	+ 4 TH TH					1	111. /7	· 1.24-11 F	1		4. // 4. // 11.	- FR 7.1
	地域安内の行来予測	地域要因に												け調	な分譲地	の取51
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住宅均	b				•		(対象基準 の個別的		:61				
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価村	各	10	8,000	円/㎡		因						
0.)適用	収益還元法	l	収益価権	各	7	7,500	円/㎡								
		原価法	7	漬算価 棒	各		/	円/㎡								
		開発法	F	開発法は	こよる価格		/	円/m²								
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏 路条件等が 心である。 建物一体の	劣ること 住宅市別	とから、 兄は好調	地価水準	は周辺地 価は上昇	域より権傾向とな	目対的に よってい	.低い。 る。±	典型的 土地は総	需要者	は福岡市内	りに通勤	する	5一次取得	者が中
\	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に 価格につい したより規 を上記のと	ては、 <u>-</u> 範性の高	上地価格 高い比準	に見合う1	賃料水準	が形成る	されてい	ないた	゠゚め゛゙゙゙	や低く	試算された	≒。従っ	て、	市場実態	を反映
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比		対象基 の規準 (円/	き価格 へんごう	標内 準			地域要	街路 交通 環境	
価と	小元価 枚		Г	1	100	100	Г]			補			因	行政	
格し をた		円/m	i 1	00	[]] 100				正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)			時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要		対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +2.0 -2.0
基の 準検		地の価格	[10	05.8]	100	100	[100	0.0]	10		補正	画地 行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討		,000 円/m	i 1	00	[100.0]	[102.0] 100)	10	7,000		その他	0.0			0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	1(02,000		価 変 格 動	一般的要。	勺 南	国区の人 多してい	ロは増 るが、	加傾向和取引件的	であり、 数は前st	住宅の建築 手比で減少。	築着工数 となって	女もり ている	曽加傾向で る。	近年推
基準準価地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 対 標準地			点) 形成 要	世史		既存の戸 Pでも住 ²				地域要因の変	変動は特	寺にた	よい。 コロ	け禍の
地俗 の等 前か	公示価格	+5.9 %		円 / m²	要 因 % の	(個別的)要 [2]	^勺) ^個	国別的要[因に変	動はない	, I _o					
.,,		. 5 . 5 70	1149			I										

10	取引事 例番号	- 1	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状況	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3		岡市南区				建付 地	(ほ 形	 ぎ 台	南西4.1 東4 m 角地	m市道	道		(1 低専 60,80)
1_	- 62	_									- ₽/\			<u>+</u>			· // =
b	福岡南 3		岡市南区				更地	() 形	ぎ台	南東4.6 南西4.5 角地				(1 低専 60,80)
c	福岡南 3	C 福I	————— 岡市南区				建付 地	((ほ) 形	 ぎ整	北4.1 m	市道				1 低専 50,80)
d	- 12 福岡南 3 D H	C 福I	岡市南区				建付地	((ま) 形	<u></u> ぼ台	北西3.9 北東3.8 角地		道			1 低専 60,80)
 e	-	2															
-	-							()							
10	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(100	100	[102.0]	100	100		110 057	10			404 4		街路	(0.0	404 000
b	(,129)	[100.0] 	100	[100.0] _100	[97.9] _100		112,657	_10	1.0] 0		101,4		交通・ 接近	(0.0	101,000
	116	, 458	[100.0]	100	[/]	[102.0]		118,513	[10	7.8]		109,9	38	環境	(0.0	110,000
С	107	, 226	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		110,336	10	0 0.9]		109,3		画地	(0.0	109,000
d	()	_100	[101.9]	100	_100		,,,,,,,	_10			,-	;	行政	(0.0	,
e		, 138)	[100.0] 	100	[100.0] 	_100		109,102	10			109,3	21	その他	[100.	0.0 0]	109,000
10	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地 [‡]		の比較の	内訳		100		
_					,六洛,拉 ,六洛,拉	::F	- 1四+辛			生二 0夕			六语	. 立 :5		, I==+÷	
d		% / Д +0.50	街路 		交通・接		· 環境 			街路			L	・接近 		·	+10.0
			四地		¦行政		その 		0.0	行政		-2.0			0.0		
0		%/月 +0.48	街路 		交通・接		│ 環境 └			街路		i		・接近 	0.0	· 環境 	+10.0
			画地		行政		¦その		0.0	行政		-2.0			0.0		
С			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	+3.0
		+0.48	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		-2.0	その	也	0.0		
d			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	+5.0
		+0.48	画地	+1.0	 	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その	 也	0.0		
e	,	% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通	・接近		環境	
			画地		├		こって	· 他		 行政		-	 その1	 也		L	
	 比準価格決				1		1					I	l				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把握	をが	困難なた	め				
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準位	化補正	時点側		造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	う要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]	<u>[</u>			
Ż	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政		2	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	還元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,130,560	428,600	1,701,960	1,221,690	480,270	(0.9760) 468,744	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	12,019,077	円 (7	7,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の状	代況														
	用	途		建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延月	末面積		(1	m²)
共同住宅						65	5.00	L S	2	F					130.00	
公法上の	規制等															
用途地域等 基準建蔽率等 指冠			指定容和	責率	率 基準容積率等			地積		コ・奥行		前面道路、	幅員等			
1 住居 高度地区2種20m 60 9		0 %	200 %		168 %		155 m²		12	12.8 mx 12.0 m		前面道路: 市道 n 特定道路までの距離:			1.2 m m	
想定建物の概要 単身タイプ、		プ 、	1 L D K× 4戸。		'		有効率 の理由	1	100.0 % 外階		段を想定。					
(3)-3 総収	 益算出内	 3訳														
階層	用道				 有効 率	有	有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)		b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	共同包			65.00	100.0		65.00		1,300		84	,500	2.	0	169	9,000
1 ~		- 0		33.00					.,000			, 555	1.		84,500	
0	共同包	主宅		65.00	100.0		65.00		1,300		84	,500	2.		169,000	
2 ~													1.	0	84	1,500
~												+				
~																
~																
				130.00	100.0		130.00				169	,000			338	3,000
計				100.00	100.0		100.00									9,000
年額支払							169,000 円 x 12ケ月 = 2,028,00 円/㎡ x ㎡x 12ケ月 =									
a共益費(の答り担加				++ +4	円/㎡ x ㎡x 12ケ月 = 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない									0円
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		の算出根拠 車場使用料等	€1			共血	大温貝を別述技文 9 で頂打 はないため、計工 しない 7,000 円/台 × 2 台×12ケ月+ =								168,00	n H
	•	根拠、金額)				數金			┴^ されてお!) 計		. 7 / 73 ·			100,00	0円
空室等に	-					73.7.2		028,000) %				
(+ a)x	空室率	(%)+(x 空	室率B(%))	+		168,000	円×		5.0) % =	=		109,80	00 円
以上計	+ a+													į	2,086,20	00 円
保証金等	の運用記	5(空室損失者	手慮 後	ઇ)			338,	000 円 ×	95	.0 %	×	1	.00 % =		3,2	11 円
権利金等	の運用記	益及び償却額	(空室	室損失考慮	憲後)		償却 ⁶ 169,	₹数(000 円 ×		年) .0 %	運用和 x	回り(1.00 %) 0.2563 =		41,14	49 円
その他の収	人に係る	保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)			円 >	•	%	×		% =			0 円
総収益		+ +						2,1	30,560 円		(13,746	円/㎡)		
		月額支払賃				() 内は支持	1	1							
NO 事例都 ·	番号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情社正	甫 時; 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準[格差修]		査定実質賃料 (円/㎡)	基準地	!基準階(の賃料
a 福岡南 3 C	(賃) 102	1,38		100 [100.0	<u>[100</u>]	- 1	100 [100.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0]	1,318	対象基準月額実		円/㎡
b 福岡南 3 C	(賃) 103	1,42		100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	<u>100</u> [100.	_		100 [100.0]	1,354	月額支	払賃料 1,300 l	円/㎡)
С			`	<u>100</u>]	<u>100</u> []	<u>100</u>] [<u> </u>	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	実	額相当額	算 出 根 拠								
修繕費		77,200	円	19,300,000 x 0.4 %							
維持管理費		109,800	円	2,196,000 x 5.0 %							
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	39,000	円	査定額							
公租公課	建物	164,000	円	19,300,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000					
損害保険料		19,300	円	19,300,000 × 0.10 %	ı						
建物等の取壊費用の積立金		19,300	円	19,300,000 × 0.10 %	1						
その他費用		0	円								
総費用											
~		428,600	円	(2,765 円/㎡) (経費率	20.1 %)					
(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	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	ទ 価格)	40	%	n ▷ : 仕上の経済的耐用年数		25 年					
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	ទ 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	C	0.9760					
(3)-7 建物等に帰属する純収益											
項目	查	定額		算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		19,300,000 F		aaa 17 / 2	設計監理						
— 11年 M // N // R / T / T / T / T / T / T / T / T /		0.000		144,000 円 / m²x 130.00 m²x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分					
元利逓増償還率		0.0633			0.0896 ×						
建物等に帰属する純収益 ×	(1,221,690 F 7,882 円/	-								
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,002 137	,								
総収益					2,130,560	円					
 総費用				428,600	円						
				1,701,960	円						
建物等に帰属する純収益				1,221,690	円						
土地に帰属する純収益 -				480,270							
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				468,744						
×				(3,024	円 / m²					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9	%								
		12,019,077	円	(77,500	円 / m²					

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定リュート福岡	
福岡南(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介	ED

鑑定評価額57,800,000 円1 ㎡当たりの価格192,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)	[令和 3年1月]	150,000 円/㎡
 (2)実地調査日	△和 2年 6日 24日	/ 5) (亜 4夕 の 5手米草	工党体技	·路 線	路線価又は倍率	倍
(<i>2)</i> 夫地硐且口 ————————————————————————————————————	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	│正常価格 │	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	ツ生田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市南区 筑紫丘 1		丁目13 46」	08番1	4 7			地積 3 (㎡) (法令上の規制等		
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状 接面道路の状況 供総 処理施 設状況			接近の状況			1 中専 (60,150)					
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			主宅のほか 社宅等が混 或		北東4.9 m 市道			水道、 ガス、 下水	大橋650 m			(その他) 高度地区2種15m			
(2)	範囲	東 6	0 m、西	5 140 m、南 35 m、北 100 m 標準的使用 低層													
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 16	m、 奥	行 約	 19 m、 規模		見模	交通 大橋駅		n²程原	隻、	形状!			
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	持になし。			街 4	9 m	9 m 市道 交通				₹ 西方650 m 注		法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
		- ''				1			施設					.,,,,,,			
	地域要因の将 来予測	比較的規模が大きい戸建住宅を中心とした地域である。新型: として地価は上昇基調かつ、住宅地の需要は良好であり、今															
(3)指	そう <i>派</i> 3 最有効使用の判定	低層住		(4)対象基 の個別						対象基の個別に	準地 ない						
(, ,	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	193,000 円/㎡			n²	因							
0)適用	収益還:	元法	収益価	格	13	138,000 円/m²										
		原価法		積算価	格		/ 円/m²										
		開発法		開発法	による価材	各	/ 円/m²										
(6)	5場の特性	同一需給圏は、南区内の居住快適性が高く、駅接近性等の交通利便性が認められる低層住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、福岡市中心部等へ通勤する比較的高所得な個人であると思料する。新型コロナ感染症による住宅地需要の冷え込みが懸念されたが、依然として需要は堅調である。画地規模により異なるため、需要の中心価格帯は見出し難いが、当基準地程度の規模では、土地のみで5,000万円後半と把握される。															
` f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	貸アパ· 以上よ	ート等も [;] り、現実(存するが、 の市場性 ^を	. 規模に見 を反映した	l合う賃料 :比準価格	交通利便性等を重視した価格形成要 合う賃料収受が追いついておらず、「 比準価格を標準として、収益価格を よる経済動向予測等を総合的に勘案					格は量し	低位に求 、同一需	えめられ 禁給圏内	れたものと思料する。 Nの需給動向、単価と		
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 勇	國別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1					画地	因	因行政		
格し をた		円/m²		100	[]	[] 10	00			1		行政 の他		その他		
l	(9) 指定基準地番 指か 定ら 基の 準検 前年指定基準		号 -		時点 標準化 修正 補正		北 要	國別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境			地 街路域 交通要 環境		
			_ -	[]	100	100	[] 100								因 行政 その他		
地討		円	/ mt	100	00 []						7	の他					
	対年ら 継続 新規 前年標準価格 186,000円/㎡ 終 動																
基準検 である場合の検討 ボール 標準地										高い信	宇宅地であ	ある当語	亥地域は、コロナ禍に				
地格の等	D等						(個別的) 個別的要因に変動はない。 (要 因)										
前か	変動率 年間	+3.2	* % 半年	間	% თ												

福岡南(県)

- 9

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 西6 m市道 1住居 а 福岡南3C 福岡市南区 貸家 ほぼ台 建付 形 (60, 200)地 608 1中専 b 福岡南30福岡市南区 更地 不整形 南西5 m区画街路 (60, 150)614 福岡南3 K 福岡市南区 北東5.5 m市道 1 中専 C 建付 長方形 (60.150) 地 高度地区2種15m 1315 1中専 d 福岡南3 C 福岡市南区 建付 ほぼ整 北東6 m区画街路 (60, 150)地 形 613 北東5 m市道 1 山車 е 福岡南3 C 福岡市南区 建付 ほぼ整 地 形 北西5 m (70, 150)角地 615 取引価格 標準化 查定価格 N0 事情補 時点修 建付減 推定価格 地域要 推定標準価 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [102.4] 100 100 100 街路 0.0 а [100.0] [97.0] 209,054 [100.0] 100 220,692 [111.8] 197,399 197,000 交通 0.0 b [105.5] 100 100 接近 100 100 170,834 [100.0] 100 [/] [98.0] 183,908 [92.2] 199,466 199,000 環境 0.0 [103.0] c 100 100 100 100 画地 0.0 194.432 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 200.265 [100.0] 200,265 200,000 行政 0.0 d 100 [104.0] 100 100 100 [100.0] [93.1] その他 0.0 167,531 100 [100.0] [101.0] 172,507 185,292 185,000 100 100 100 e 100 [104.0] [100.0] [94.0] 173,012 [100.0] 100 [100.0] [104.0] 173,012 184,055 100 184,000 ___ ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO 工地域要因の比較の内訳 の内容 変動率 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -2 0 +1.0 +13.0+0.40 画地 その他 その他 行政 行政 -3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 -2.0 0.0 0.0 0.0 -5.0 -3.0+0.50 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +0.27 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +1.0 -5.0 -3.0 +0.50 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 e 正常 %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 -6.0 0.0 +0.50 画地 その他 行政 その他 ¦行政 +4.0 0.0 0.0 0.0 0.0 才比準価格決定の理由 〔比準価格: 193,000 円 / ㎡)

(2)積算価格算	算定内	訳														
(2)-1 原作	価法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地内の	ため	土地の再調	建厂	原価の把	握が困	難である	ため。		
(2)-2 造店	戓宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	i成工事費 (円/m	ว๋)	標準化	七補正	時点値	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	0]	10]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後0			効宅地化率 :した価格		地域 較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因0) A	事調達原価 -
(円/	Too Too					((円/m²)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>	0]	<u>I</u>]		
熟成度修正	•	[]	/ 100				積算值	価格			F	9 / m²			
内訳							·									
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	室動率	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	. 較		街路	3	:	交通・	接近		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,416,308	969,180	4,447,128	2,786,920	1,660,208	(0.9725) 1,614,552	(4.3 0.4)
	収益価格	41,398,769	円 (138	3,000 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						

(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	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

	用	途		建築	面積	(m²)		構造	・階層	雷	延床	面積	(m²)
共同住宅						140.00	w	2	2 F				280.00)
公法上	の規制等	:												
用途地域	等	基準建	被率等	指定容和	責率	基準容積率等	争地積		間	問口・奥行		前面道路、	 幅員等	
1中専 高度地区	2種15m		60 %		150 %	150 '	6	301 ו	m ² 1	16.0 m×	19.0 m	前面道路: 特定道路ま		4.9 m
想定建	物の概要	3 L D 宅を想	K (7 定した	0 m²) x	4戸のこ	ファミリー向	け共同住	有効 の理由	率	100.0 %	用途・	構造(外階段	など)のため橋	 [準的
(3)-3 総	収益算出	 内訳												
階層		途	床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月 賃料	額	月額支払賃	5 料	a保証金等(月数	a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m	1			((円)	b権利金等(月数) b権利金等	(円
	住宅			140.00	100.0	140.0	00	1,6	50	231	,000	1.0		31,000
1 ~	1											1.0		31,000
2 ~	2 住宅			140.00	100.0	140.0	00	1,6	70	233	,800	1.0		33,800
~ ~														
~				280.00	100.0	200	00			464	900		46	64,800
計				280.00	100.0	280.0	10				,800			64,800
	払賃料								4,800	0円× 12			5,577,0	
	費(管理費 男/管理費	<u>)</u>)の算出根	±bn			共益費を別		/㎡ x - ス帽行に	+ <i>†</i> > 1		12ケ月 F L か			0 円
		主車場使用				六血貝で加		り良门で /台 x	× / O. V	ガンの、 m : 台× 12		'0	=	0 円
貸倒れ	 損失(算と	出根拠、金	 額)			保証金等に			1るた					0 円
		失相当額					5,577,600) 円 ×		5.0	%	<u>'</u>		
		A(%)+((× 空	室率B((%))	+		円×		5.0	% =			880 円
以上計			4 + -	4.			4 000 TI		25.0	0/		20.04	5,298,	
		益(空室損 益及び償却			庸後)		4,800 円 印年数(95.0 4年)			1.00 %)	4,4	416円
			-				4,800 円	×	95.0	% ×		0.2563 =	113,	172 円
		る保証金等(D運用益	(空室損失	考慮後)		円			% ×		% =	D / 2)	0 円
総収益	•	+ + +	/任业人	谷山七牛	П	() + 1		416,308	j	(17,994 F	J/III)	
	Mヨ/こり 例番号	実質賃料	の実際	事情社正		点修 標準補正	を払賃料 化 建 差修:	物格 5	也域要 の比較	要 基準隊 格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡 3 C	南(賃)	.	,635 ,566)	100 [100.0	[100] 100	-			1 <u>00</u>	<u>100</u>] [100.0		1,721	対象基準階の 月額実質賃料 1,701	円/㎡
b 福岡 3 C	南(賃)	1	,664 ,661)	100 [100.0	<u>[100</u>]				100 10.0			1,681	月額支払賃料 (1,670	円/㎡
		(' '	,001 /			1					1			

項目	E	ミ額相当額			算出	根 拠		
修繕費		154,400 F	7	38,600	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		278,880 F			,600 ×	5.0		
本的日本 更	土地	130,600 F			,000 ×	3.0	70	
公租公課	建物	328,100 F			,000 ×	50.0 %	v 17.00	/ 1000
損害保険料	连彻	38,600 F		·	,000 ×	0.10		7 1000
建物等の取壊費用の積立金		38,600 F		38,600	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	d					
総費用 ~		000 400 [7 (2 220	円/㎡)	/ 4 7 弗 ·	47 0 04
		969,180 F	<u> </u>		3,220		(紅貝平 ————————————————————————————————————	17.9 %
r:基本利率		4.3 %	σ.	 賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物)	筆価枚)	40 %	+	製作の受動中 : 躯体の経済的耐用	1午数			30 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物)		40 %		・ ・ ・ 仕上の経済的耐用				18 年
C:設備割合(設備価格÷建物)		20 %		: 設備の経済的耐用				15 年
m:未収入期間	ਚ IM1ੱਥ /	0.5 年		未収入期間を考慮		t:		0.9725
		0.5 4	•	不以八期囘を与恩		 		
(3)-7 建物等に帰属する純収益	*	: 😑 🍇			年 山	+D +bn		
項 目	ja ja	定額				根 拠		T田 4/1 2女/
建物等の初期投資額		38,600,000 円		134,000 円/m	îx	280.00 m	或可量。 ix (100%+	
元利逓増償還率		0.0722	0.05	躯体部分 72 × 40 % +	0.0786	仕上部分 × 40 %	+ 0.0896 ×	設備部分 4 20 9
建物等に帰属する純収益		2,786,920 円						
×	(9,259 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							5,416,308	円
総費用							969,180	円
純収益 -							4,447,128	円
建物等に帰属する純収益							2,786,920	円
土地に帰属する純収益 -							1,660,208	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						1,614,552	円
×			(5,364	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %						
		41,398,769 F						円/㎡

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・ブ	゚ランニング	
福岡南(県) - 10	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田	博之	印
鑑定評価額		20,800,00	00 円 1 m²	当たりの価格		135,000 円/㎡

1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 105,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市南区 「高木3 -!			5 外				地積 (m²)	·	154)	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の野 況	現 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	没との	(60,2	200)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		注宅のほかに 等が混在する	· /> 1.11.	北6.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	井尻1.	2 km			の他) 地区2種	20m
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、	南 30 г	m、北	30 m - 標	準的使	用低層	住宅地					
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 10	m、 奥行	う 約	15 m、	規模	'	150 m³₹	涅度、	形状!	長方形		
地域	地域的特性	特記「特記すべき」	事項はな	:61.	街 6.	5 m市道	交通施設		沢北西方	1.2 km	法令 規制	1 住 (60,2		
-	地域要因の将 来予測	当地域は、戸建あったこともあ			 ンが混在で		──└ 域である		は、新	型コロナ!	フィル.	スの影	響が一	時的で
	最有効使用の判定	低層住宅地	T					対象基準 の個別的 因		l I				
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価			7,000 円/		_						
ľ) 起而	収益還元法	収益価		100	0,000 円/								
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格		/ 円/								
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は、ネーマン等である。 高架等により周はなるため中心価格	- 国岡市南部 最寄駅。 辺の地域が	部及びそのP まで徒歩圏P から分断され	隣接市等に 内であり、 れた感がる	に存する住宅 戸建住宅需 ある。戸建、	ジャット 記地域で 記要のほう アパー	かアパー ト、マン	·ト等の ′ション	投資需要も 等が混在し	こみられ	こるが、)、画 ^り	河川、 也規模に	鉄道の
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頂の決定の理由	近隣地域は、快道ないために、収益を中心に、収益の価格からのこ	益価格は(価格を比輔	低位に求めり 交考量して、	られたもの	りと考えられ 合圏内の需給	iる。よ 動向、	って、現 単価と総	実の市額との	場性を反明 関連、指定	央し、討 ≧基準サ	説得力の 也との村	のある比	2準価格
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	- <u>[]</u>			補正	画地 行政 その他		因って	行政	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号 - 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +7.0 +35.0
基の 準検 地討	前牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	100	100 [100.0]	100 [140.1]	[100.0] 100	13	37,000	祖正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 そ	行政での他	0.0
(10) 対年 象準 準価	終新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	128,00 通地点(代表標準地等	0 円/㎡ 等と同一地	価 を 数 状 況	一般的 要 医 地 域要 医	プログログログ アフログ アフログ アフログ アフログ アフログ アフロ	、良好な と新幹約	は金融環境 場の高架	境の後担 に挟まれ	は、新型コロ サレにより、 れた地域であ 引住宅の需要	堅調 <i>た</i> あるが、	は推移が 都心部	がみられ 部への接	,る。
単格の等が	標準地番号		- 円 / ㎡ 間	成 が 要 因 の	個別的要因	」 個別的	要因に変	変動はな!	, I _°					

b i	福岡南 3(٠				点	類 型		(m²)	の形	狱	状況		設(の状況		制等
b i	- 81		岡市南区				貸家 建付 地	()	ほほ) 方形		西4.8 m 東3.4 m 二方路					1 住居 (60,192) 高度地区2種20m
+	福岡南 3		岡市南区				更地	()	ほほ 形	整	南西4.7	m市;	道			1 住居 (60,188)
- 1	- 62 福岡南 3	_	岡市南区				建付地	()	ほほ 形	台	南5.3 m	市道				1 中専 (50,80) 地区計画等
d i	- 32 海岡士 2	_					7⇒/→			1=1=	*/>	南東6 ㎡	<u></u>				高度地区
	福岡南 3 - 1		岡市南区				建付地	()	ほほ 形		円宋0 Ⅱ	叩追				(50,80)
_	福岡南 3		岡市南区				建付地	()	不整 ()	野	北東4 m 南東4 m 角地					1 低専 (60,80)
10	- 80 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較		建定標準((円/㎡		個別的比較	 勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a (122,	.000	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		123,570				136,9		街路 交通・	(0.0	137,000
o (166,) ,196	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [100.0]		171,182	100			146,1		接近環境		0.0	146,000
= (160,	, 671	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [96.8]		172,788				135,5	20	画地 行政	C	0.0	136,000
) k	145,	, 202	100 [100.0]	[104.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		151,155	100 [116	5.2]		130,0		その他	C	0.0	130,00
9 ([100.0]		[100.0]	<u>100</u> [94.8]		144,813		.9]			_		[100 .	<u>0</u>]	138,000
0 7	ア事情 1の内容 変	7月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	逻数	の比較の	内訳				
Ī		6/月 +0.45	街路 画地		交通・接 一 行政		環境 - - -			街路 			L	・接近 		·環境	-7.
ī	正常 9	6/月	街路		交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		-3.0		・接近	+5.0	環境	; +15.
	4	+0.50	画地		¦行政 -		` ¦その			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
: ī		%/月 ⊦0.58	街路 画地		 交通・接 行政		│ 環境 │ │ ├ ├ その			封路 行政		-1.0 0.0	L	・接近 他		│ □ □ □ □	;
ı İ	正常 9	6/月	街路		文通・接		- - - - 環境		0.0	街路				・接近	+1.0	環境	; +15.
_		+0.58	岡地		 		\ 		0.0	 行政		0.0			0.0	L	
Ī		6 / 月 ⊦0.50	街路 画地		交通・接 こ 行政		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ○ □ ○		0.0	街路 行政		-3.0 0.0	L	・接近 他	+3.0	□環境 □ □	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	正法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	であり	, Ē	 耳調達原促	 [の	 把握が困	難で あ				
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地	播								
7	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正	素均の値	也の補修正 価格 (円/m		造	成工事費 (円/m	í)	標準	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	Z補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円/m			効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	勺要因♂	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	10]	<u>[</u>]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100			積	算個	斯格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			,	月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街足	支	交通	・接近			環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,341,038	428,720	1,912,318	1,292,380	619,938	(0.9725) 602,890	(4.3 0.4)
	収益価格	15,458,718	円 (100),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						

(4)開発法による価格算	(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														
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積									
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)									
開発法による価格		円 (円/㎡)												

(3)	-2 想定建	単物の状													- 10	
		用	途		建築ī	面積	(m²))		構造・降	階層		延月	末面積		(m²)
共同	目住宅						65.00		W	2 F					13	30.00
1	 公法上の規	制等														
	选地域等	د، دوان	基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率	筝	地積		間口			前面道路、	幅員等	
1 付	注居 夏地区2種2	20m		60 %		200 %	200	%		154 m²	10	.0 m× 1	15.0 r	前面道路:	–	6.5 m
	ま定建物の		ファミリ		イプ・2	I D K				 有効率	1(00.0 %	メゾ:	────────────────────────────────────	までの距離: を想定したた	
/6		7 IW. 52	<i>J</i> ,		10, 2	LDK				の理由	.,	00.0 70				
(3)	-3 総収益	算出内]訳													
	DY E	用道	Ž	床面	ī積	 有効 率	有効面積	į	1㎡当 支払賃料	たり月額	F.	額支払賃	詳斗	a保証金等(月	数) a保証3	金等 (円)
	階層				(m²)	** (%)	(1	m²)	(円)	7		(円)	b権利金等(月	数) b権利3	金等 (円)
		共同包	宇		65.00	100.0	65	.00		1,440		93	.600	1.	0	93,600
	~ 1	. 11-31-								.,			,	1.		93,600
	~ 2	共同包	主宅		65.00	100.0	65	.00		1,440		93	,600	1.		93,600
																,
	~															
	~															
	~															
	計				130.00	100.0	130	.00				187	,200			187,200
白	 F額支払賃	 								187	200 F	円 x 12	 ケ日	=	2.3	187,200 246,400 円
	共益費(管								円/1				 12ケ/			0円
			の算出根拠	!			共益費を別	引途			こしした					
7	その他の収	入(駐	車場使用料	等)				7,	000 円/1	台×		2 台×12	ケ月+		= ′	168,000 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金により) +:	分に担係	ミされて ま	り計	†上しない	1			0 円
	≦室等によ 3 x 2		₹相当額 √(%)+(x 空	'室率 B <i>(</i>	· %))			46,400			5.0		_		100 7 00 M
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					, ,	+	1	68,000 F	J X		5.0	% =	-		120,720 円
			5(空室損失	考慮很	 		1	187,2	200 円 ×	95	.0 %	×	1	.00 % =	_,-	1,778 円
			込みび償却額		-	慮後)	償	却年	三数(200 円 ×	4 3	手) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		45,580 円
-	- の他の収力		保証金等の過	軍用益	(空室損失	考慮後)		107,2	ン と 円			×		% =		0 円
	8収益		+ +			-,				1,038 円		(15,202	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≝	またりの)月額支払賃	重料の	算出根拠	<u>L</u>	()内に	は支払								
NO	事例番		事例の第 実質賃料 (円 / r	実際	事情社正			準化	建物差修正	格 地域	或要 比較	基準階格差修正	ži j	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基	準階の賃料
а	福岡南 (3 C -	賃) 401	1,5		100 [100.0	[100]	- 1		100 [98.0			100 [100.0	_	1,548	対象基準階 月額実質	
b	福岡南 (3 C -	賃) 402	1,2	.71	100 [100.0	[100]			<u>100</u> [98.0			100 [100.0	_	1,365	月額支払: (1	賃料 ,440 円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>] _100]	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		基準階	2 F B

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	j	ミ額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		71,600 円		17,900	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		120,720 円		2,414	,400 ×	5.0	%	
\\ 1 1 \\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	土地	48,500 円	査定額					
公租公課	建物	152,100 円		17,900	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		17,900 円		17,900	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		17,900 円		17,900	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用		428,720 円	(2,784 F	9/m²)	(経費率	18.3 %
(3)-6 基本利率等							<u> </u>	
r :基本利率		4.3 %	g:賃料	中の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	na:躯	体の経済的耐用	目年数			30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b : 仕.	上の経済的耐用	月年数			18 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物:	等価格)	20 %	n c:設 ^c	備の経済的耐用	目年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	八期間を考慮	した修正率	<u>z</u>	(0.9725
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算出	根拠		
建物等の初期投資額		17,900,000 円		T. /	2		設計監3	
一工小厅上的一份,黑大		0.0700		134,000 円 / n 躯体部分	îx	130.00 m	า๋x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0722	0.0572 ×		0.0786 ×		+ 0.0896 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		1,292,380 円 8,392 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,						
総収益							2,341,038	円
総費用							428,720	円
純収益 -							1,912,318	円
建物等に帰属する純収益							1,292,380	円
土地に帰属する純収益 -							619,938	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						602,890	円
×			(3,915	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %						
		15,458,718 円	(100,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 11 宅地-1

甘淮州来口	+日山 #-	所居公封	举 老夕	ひかり不動産鑑定	_
基準地番号	提出先		耒白石	ひがり个動産端足	
福岡南(県) - 11	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子	印

鑑定評価額15,800,000 円1 ㎡当たりの価格70,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	54,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 3 年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	`路 ['] 線	路線価又は倍率	倍
(2)天心の且口	マ州 3 千 7 万 1 口	(J)川川竹石の大里天只	上市 行	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の年田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区桧原4丁 20-1	⁻ 目124看 9」	昏20					地 (㎡		22	24	法令	≎上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	·現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	通施設と 況		1 低氧 (50,8		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅だ 台の閑静な信		北西4. 市道	5 m	7	水道、 ガス、 下水	高宮	5.2 km			(₹0	D他)	
(2)	範囲	東 9	0 m、西	i 80 m.	南 50	m、北	90 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也					
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 13	B m、 奥行		17 m.	規	 模	-	220 n	· · 程度、	形	伏 長	長方形		
隣 地 域	地域的特性		寺にない			街 4.	5 m市i	道		- 高宮馬 	沢南西	方5.2 k		 	1 低 ¹ (50,8		
		事項				路			施設	 			判	見制	l I		
	地域要因の将 来予測				が既成住3 ため需要!				当分	の間、	地価	ま上昇					
(3)聶	侵有効使用の判定 	戸建住	宅地						0	対象基準 の個別的 因	集地 ;	ない					
` ′	監定評価の手法 NASE		列比較法		***	7	0,500	円/㎡		-1							
0.)適用	収益還	元法	収益価			/	円/㎡	-								
		原価法		積算価			/	円/m²	_								
		開発法	· A 1771 1-1-3=		による価格		/	円/m²		7.1.1.1. 1.1.1			5 -		1-1-1-1		÷n . \Z
(6) n	5場の特性	勤する(宅地域)	固人であ は需要は	る。圏内	道路以南に位 においては、 移している。 ある。	コロナ禍に	こより-	時的に	不動産	市場が	停滞	したが、	未だ割	安感	の残る	る南区対	ア外の住
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格と7	なった。 しなかっ	一方、地た。よって	備した事例 域内の価格 て本件評価 価と総額と	形成過程Ⅰ こおいてⅠ	こおいて は、比準	は収益価格を	性より採用し) も居住 人、指定	の快	適性等が 地価格の	が重視さ との均衡	れる に留	ことが	から収 <mark>益</mark> うえ、同	透透元法 同一需給
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	度 個別 要同 比	別的 因の 咬	対象基 の規準 (円 /	価格	内省訳(≛ 交;	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ 1	100	100	ſ	1			补		_		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				I	E 行i そのf			*	の他	
(9) 指か 定ら	福岡南(県)	号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	度 個別 と 要[比算	別的圏の	対象基 の比準 (円 /	「価格」	内 纳 訳 们	≝ 交i 比 環 ^⅓	通 0 境 0	0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+2.0 +4.0 +13.0
基の	前生指定具准	地の価格	<u> </u>	[105.0]	100	100	[100	.0]			补			0.0	因。	行政	0.0
準検 地討	00	100	[100.0]	[119.9]	100		70	0,500	I	E 行i その().0).0	7	一の他	0.0		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価変格動	要 医	·						により圧 動き始め			あったか	、第5
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	!等と同一地	活	(地 域要 医							内は既存 段の変動				規模画
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的	[] [別的要	因に変	動はない	, I _°						
前か	変動率 年間	+6.0	% 半年	F間	% თ		-										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交流 設の状況	通施 ₹	法令上の規制等 制等
a	福岡南 3(可市南区 日本南区				建付地	(不惠)	後形	南西4.3 南東1.2 北西2.5 三方路	m			1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m
b	福岡南3(C 福I	岡市南区				建付地	(長方	5形	北西5 m 南西4 m	市道			1 低専 (60,80) 特別用途地区
С	福岡南 3 (C 福I	岡市南区				更地	(- 不整)	 怪形	北西7 m	市道			1住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 400 福岡南 3 (D H	C 福I	岡市南区				建付地	(不惠)	 怪形	南西5 m	市道			1住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡南 3 ((福)	岡市南区				建付地	(ほほ ₎ 形	 ई 台	北6 m市	道 道			1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 特別用途地区
NO	取引価(円/	i格	事情補正	時点修 正	建付源 価の補口			定価格 円/㎡)	地切の	或要 北較		性定標準信 (円/㎡)		固別的要因 比較	動 の	査定価格 (円/㎡)
a b	72,) 674	100 [100.0]	[103.0] 100 [103.0]	100 [100.0]	100 [94.9]		78,877	100 [105	5.0]		75,12	街路 21 交通 接道	通・	0.0	75,10
c	68,	225)	[100.0]	100	[95.0] 100			72,520	[106	5.1]		68,3		竟	0.0	68,40
d	(584	[100.0]	100 [102.0]	100	100		77,971	100)		71,3	37 行耳	攺	0.0	71,30
e	(120) 571	[100.0] 100 [100.0]	100 [103.5] 100	100.0 1 100 [100.0 1	[85.6]		75,213	100 100 [107)		68,8		の他 <u>[10</u> 10	0.0 <u>0.0</u>] 0	68,80
NO	ア事情 イの内容 変				7					工地填	域要因	の比較の	内訳			
a		5/月 0.50	街路		交通・		環境			街路 		i	交通・指		3 環境	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
b			画地 街路		¦行政 交通・i		¦その 環境		0.0	行政 街路		!	その他 交通・持)) ¦環 ^坎	
		0.50			 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他	0.0		
С		。/月 0.23	街路		· 交通・i		環境			 街路 		i	交通・指		3 ¦環均	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
d			画地 番路		行政 交通・		¦その 環境		0.0	行政 街路		-	その他 交通・持)) ¦環 ^坎	
		0.50			 行政		 そ の			 行政		L	その他			+2.
e		5/月 0.50	街路		 交通・i 		- ↓環境 ·			 街路 		i		接近 -2.0	ე 環境	·····································
		0.00	画地	-8.0	¦行政	0.0	¦その	他 ————	0.0	行政		0.0	その他	0.0)	

												伸門用	(乐)	-	11	七地-3
(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	市街地のが	こめ、,	原価法は過	9用	できない	١.					
(2)-2	造成宅地	!内等に存	し原	両法の適用が可能	念場合	の価格										
造成事例	列番号			-		所在及	び地番									
素地の耳	仅得価格	事情補	正	時点修正	素地(の価	の補修正後 洛	造	成工事費		標準化	化補正	時点何	修正	道	8正後	事費の補 の価格
(P	9/㎡)					(円/㎡)		(円/n	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100												
付帯費用	Ħ	標準化	補正	時点修正		 費用の補修 の価格		対宅地化率	<u> で</u>	地域弱較	要因の比	, 個別的 比較	的要因	の 🏻	事調達	原価
(P	9 / ㎡)					の間で (円/㎡)									円/m²)	
		100 []	100				(%) <u>100</u> [] 100							
熟成度倾	多正	[]	/ 100			積算值	価格		•	F	9 / m²		1		
内訳						·										
素 事情の 内容) 月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化补	補正				月率	変動率
		% / 月	工事費					% / 月 費 用						% / 月		
地域要因の	 D比較		街路	Z	交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>	
(2) IIV 光 /西	松竺士	.÷⊓														

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			·
	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			た住宅が建ち並ぶ地域で 益還元法は非適用とした		を目的としたアパー	ト等を

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 12 宅地-1

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	i	
福岡南(県) - 12	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士納富	7 久雄	ЕП
鑑定評価額		456,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		361,000 円/m²

1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 270,000 円/m² (1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 9日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市南[「高宮 2 -			番					地積 (m²)	. ,	,262	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の	利用の状	接面道	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 R C 8		主宅、マンジンの関係である。		北西6.1 市道、 背面道	m	:	水道、 ガス、 下水	西鉄平	尾710 m		(その他) 高度地区2種20m (70,200)
(2)		東 100 m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	煙 進	的使用	中層	 共同住 ³	全地		(10,200)
近	 標準的画地の形状				···、15 亍 約	36 m、	規規			<u>ハコエ</u> 200 ㎡程		形状 ፲	
隣 地 域	地域的特性	特記「区内で品」	等の高い住	宅地域	街 6.	1 m市道		交通施設	西鉄 南東ア 710 m	5		法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測				であり、:			として				、コロナ禍後も、マ	
. , .	長有効使用の判定	中層共同住宅均) (対象基準 対象基準 の個別的 因		方路		+2.0	
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法			36		<u> </u>						
0.) 適用	収益還元法	収益価格			-	<u> </u>						
		原価法	積算価格	-			9/㎡						
(6)市	5場の特性	「である。コロナ	区内を中心 禍後、一時 もみられる	寺は市場が る。市場の	岡市内の(停滞して) 中心となる	憂良なマン ルたが、2 る価格帯I	分譲マ	 ン適 ^壮 ンショ	コンの売	れ行き	は回復して	おり、	↑譲マンション業者等 高値で用地取得を行 コロナ禍後1種70万
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	てはマンション 、費用項目の査	市況を反映定が適切し	映した適切 こ行われて	な価格が おり、分	求められ7 譲マンシ:	た。ま ョン業	た、開者の投	開発法に 投資採算	よる価値性を反応	洛について 映する価格	も想定が求め	対めた比準価格につい E建物、各種収入項目 らられた。以上より、 D通り決定した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	基価格	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[] 100	100	100	100]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 と 要医 比較	の	対象基 の比準 (円 /	準価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価格	の 1 日本標準価格 - 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	340,0 通地点(代表標準地	00 円/㎡ 3等と同一地 -	価格形成要 1	地域	□	感が残っ いてご	る地域 ンショ	は地価の	の上昇率	が拡大傾向は回復して	可にある	多しており、地価の割る。 コロナ禍の状況にお
地格 の等 前か	公示価格	343,0	00 円/㎡	因	要 因		的要	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 12 宅地-2

\ <u>\</u>	ਸ਼ਹ⊃।≠	, ,	5.5.ナー TL ッド↓ル	(来光7だ)ー	「什兄士	#17 = 1 n.+	米五	↓		-	+44 +37:	石冶四人	n +	西六'圣	t/c	注念 Lのヤ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	留业ひに	'任居表示	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形		面道路(況	ル 王 設(要交通 の状況	他	法令上の規 制等
a	福岡南3		岡市南区				更地	(ほぼ) 形	整南西	6 m市道	1			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	- 120						r - lik			1-1-6	= 16=	o 	<u> </u>			<u> </u>
b	福岡南 3		岡市南区				底地	(ほぼ· 方形	长 北宋	6 m市道				準工 (60,200)
c	福岡南3	_	岡市南区				建付 地	(ほぼ!) 形	整 北東北西	9 m市道 6 m	1			2 住居 (70,200)
_	- 61															
d	福岡中央 C - 111		岡市中央区				更地	(不整 	ド 南果	6 m市道				2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20
<u> </u>	111															
	-							()						
10	取引信(円)	5格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定標格(円/		比較	勺要因6	D	査定価格 (円/㎡)
a	(365	,615	100 [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		378,777	10	<u>0</u> 3.0]	367	7,745	街路	(0.0	375,00
b	()	100	[103.2]	100	100		010,111	_10	_		,140	交通・ 接近	(0.0	0,00
	194	,580	[100.0]	100	[/]	1		200,807	+	8.9]	340),929	環境	(0.0	348,00
C	292	, 243	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		293,662	10 [8	6.7]	338	3,710	画地		2.0	345,00
d	()	100	[103.7]	100	100			10				行政		0.0	
	(292	,001	100.0]	100	100	100		354,158	10	0.8	36	1,386	その他	[102.	0.0 0 1	369,00
_	\			100		[]]]				100		
10	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	要因の比較	交の内部	7			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路	0.	0 交道	・接近	+3.0	環境	0.
		+0.52	画地	0.0	└	0.0	こっての	 他	0.0	行政	0.	ト - -	 D他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	 	¦ ¦環境		0.0	街路	0.		・接近	-5.0	環境	-38.
	-	+0.54	· 画地		` ¦行政		- - その			 行政	0.	0 2 0	 D他	0.0	Ĺ	
c	正常	% / 月	街路		 交通・排		- 環境 			街路		_	通・接近		環境	-15.
	.	+0.50	 画地		 ¦行政		└ ├ そ の			 行政		0 2 0		0.0	Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	街路		-	・接近		環境	-3.
		+0.53			 行政		 そ の			行政		0 7 0		0.0	L	-J.
e	i c	% / 月	街路	-14.5	交通・排		環境		0.0	街路	υ.	-	・ 三 ・接近	0.0	□環境	
			 画地		 _ _ _ _ 行政	- 	 			· 行政		 			L	
			쁘샤		 1.1 X		1 (0)	יטו		IJUX		1 20	יטו י			

積算価格算	拿定内	訳													
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	屋が[困難である	るため。				
-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価権	各	道		-	標準化	補正	時点修	修正	造修	成工事費の補 正後の価格
(円/	m²)					(円/㎡) ———		(円/m	í)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>	0		
付帯費用 標準化補正 時点修正								ヹで		因の比		り要因の	再	調達原価	
(円/㎡)						Pa		ຳ)	ŦX.		LU#X			(円/㎡)	
								(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>			
热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²		•	
沢						·									
表 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成			標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率	
		% / 月	上 事 費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		ŕ	亍政			その他	ļ
	-1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で -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 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達 -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 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) (円/㎡) 「回しまでは、「円/㎡」 「円/㎡」 「中帯費用の補修正後の価格(円/㎡」 有所 (円/㎡) 「回しまでの価格(円/㎡」 「円/㎡」 「中央の価格(円/㎡」 「中央の価格(円/㎡) 「中央の価格(円/作列) 「中央の価格(円/作列) 「中央の価格(円/作列) 「中央の価格(円/作列) 「中央の価格(円/作列) 「中央の価格(円/円) 「中央の価格(円/円) 「中央の価格(円/円) 「	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握が回る。	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難である では成字地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 では、	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 憲地の取得価格 事情補正 (円/㎡) 時点修正 索地の補修正後 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 標準化補正 時点修正 (円/㎡) 「円/㎡) 「100 [] 100	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。	一

(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	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)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲マンション適地	と判断したため。				

(4)開発法による価格算法	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	発法を適用する場合(の理由 分譲マンショ	ン事業による投資採	算性で価格形成され	れているため。
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
1,281,413,671	830,734,665	5 13	643,000	2,445.50	296,000	2,614.70
開発法による価格	450,679,00	06円(357,000円/㎡)			

(4)-2 開発	E計画													
土地									2					
4 4	総面積 · · · ·	公共	潰地 (a ~	· cの台	計)	1 A E			0.00 m ²	-	#4.11		⊏ √± / .	
	4.000 2		a 道路	20 2		b 公園	С	その			製地		面積(-)	
	1,262 m²		0.0	00 m²		0.00 m²			0.00 m²			1,26	62.00 m²	
	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		入床面積		分譲可能床		建物構造·戸数	・標準住
	514.58 m²		2,614.7	70 mf		2,522.81 m ²			91.89 m²		2,445	.50 m²	R C 8	F
數地有効面	面積に対する割	合								延床面	積に対する	有効率		
	(40.8%)		(207.2	%)		(199.9%)	(7.3%)		(93.	53%)	80㎡ 3 L	D K
公法上の規	見制													
用途	地域等	基	準建蔽率等		指	定容積率	基準容	字積	率等	間口	・奥行		前面道路、幅員	等
1 住居										間口	m i	前面道	路:市道	6.1
1 住店 高度地区23	種20m		70	%		200 %			200 %	奥行	m	持定道	路までの距離:	
										~13	"	177		
4)-3 収支	5計画													
以入		a 販	売単価			住宅	(643,	000円/	m²	店舗等			円 / m²
		b 販	売単価の算	定根拠		同一需給圏内の	類似地域に	所在	する取引	事例価	格等を比較	検討し		
		販売	総額										販売総額	
				住宅		643,000)円/㎡,			2,445	5.50 m ² =		1,572,456	
				店舗等			円/㎡ >	×			m² =			0円
-						**************************************	, W/m >		4041		合計		1,572,456	5,500 円
支出		a 建 ⁱ	築工事費(.	単価)		建築工事単価	(単価)		設計	監埋料	}			
										3	%) =		304,880) 円 / ㎡
b建築工事費(単価)の算定根				根拠	類似建物の建築	費等を参考	とし							
		建築:	工事費(総	餌)					延	床面積	Ę		建築工事費((総額)
		是本.	工子具(灬	пя <i>)</i>		304,880	円/㎡ >	×		2,614	1.70 m ² =		797,169	9,736 円
			発負担金											0 円
		b開発	発担金の算	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	理費は	比率		販売管理費	乽
		7475				1,572,4	56,500 円>	×			12 % =			4,780 円
支出合計	+ +												985,864	4,516円
(4)-4 投下	下資本収益率					13 %								
投下資本収	X益率の算定根	 関拠				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	
	 養スケジュール													
` '	質目 コープログラ		持点からの期	189		項目	価格時点	から	の期間		項目		価格時点から	の期間
连備期間	R H	川川作品中で	は、からの類 6ク		発負担		凹俗时从	/J' 'S	の期间 0ケ月	販売	^{児日} 管理費(1期	181	一個俗時点がら	の期间 6ケ月
生傷知過 <u></u> 建築工事(1期日)		<u> </u>			<u>= 並</u> √(1期目)			 14 ケ月	 	<u> </u>			20 ケ月
<u>= ベエチ (</u> 建築工事 (13 5			(2期目)			14.7/3 20.ケ月		三 <u>年夏(2.5</u> 管理費(3.期			<u>2077</u> 0ケ月
建築工事(20 5			(3期目)			23ヶ月	7220	H-15(0 %	, — ,		0,7,3
•	との複利現価			12 1111										
4)-0 483	工程的说画 理目			金額		販売総額比	油	ilie	価率	宝山石	引期間(月)			()
以入	販売総額(1基	排 7		正留見 25,796,5	20 円	(8%)	7女个	ا تکران X	0.8671	百):	14 ケ月)	, =		<u>7</u> 8,162 P
^/\	販売総額(2)			3,790,3 2,168,6		, ,		×	0.8157	(20 ケ月)	<u>-</u>		9,102 T
	販売総額(3)			4,491,3		(20%)		×	0.7912	(+ =		25,517 F
又入合計	~~>omount() }	,,,	-	., .51,0	17	-			-	_	-		1,281,41	
<u> </u>	建築工事費(1期)	7	9,716,9	74 円	(10%)		×	0.9407	(6 ケ月)	=		39,757 F
	建築工事費(9,716,9		(10%)		×	0.8760	(13 ケ月)	=		32,069 F
	建築工事費(7,735,7		(80%)		×	0.8157	(20 ケ月)	=)1,083 F
	開発負担金				0 円	(0%)		×	1.0000	(0ヶ月)	=		0 F
	販売管理費(1期)	g	4,347,3	90 円	(50%)		×	0.9407	(6ヶ月)	=	88,75	52,590 F
	販売管理費(2期)	9	4,347,3	90 円	(50%)		×	0.8157	(20 ケ月)	=	76,95	59,166 F
	販売管理費(3期)			0 円	(0%)		×	1.0000	(0ヶ月)	=		0 [
出合計			-			-							830,73	34,665 F
	<u> </u>		<u> </u>	収入の	現価の		·	支出	岀の現価σ	D総和	<u> </u>		開発法による	 価格
4) 7 閏名	発法による価格	4				671 円 -			330,734,6		=			'9,006 F
4 <i>) - 1</i> #J#		1												0 円 / n

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 13 宅地-1

線

価

倍率種別

基準地番号			提出兒	ŧ	所属分科会名	業都	皆名	株式	会社に	プライム	評価	研究所		
福岡南(県) - 13		1	福岡県	: À	畐岡第 5	氏	名	不動	産鑑定	生	片江	宏典		ED
A.T \ \							. 2.							
鑑定評価額					17,600,00	00 円	1 m ≝	当たり	の価格				84,500	円/m
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和 3	3 年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	8日	(6)	[令和 3年1月]	65,000	円 / m²
					, ,						路線	路線価又は倍率		倍

正常価格

令和 3年 6月 25日 (5)価格の種類

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	ĺ									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		区野多目 4 - 1 4 - 5		5番7				地積 (㎡)	(208	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 な交通施設 の状況	みとの	1 低専 (50,80)
-	台形 1.2:1	住宅 W 2		模の一般信 住宅地域		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水	大橋2.9) km		(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 80 m、2	50 m√	南 100 i	m、北	50 m 標	準的使用	用戸建	住宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 16	m、 奥行		13 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状台	
隣 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はなり	, I _o	街 5 m	市道	交通	大橋馬	R南方2.9) km	法令	11低専
域		事項 !			路 -		施設	 			規制	(50,80) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測				 建住宅地均		列便性に	劣るが			割安原	」 惑があり、今後も現 されつつある。
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的	≢地 なし 勺要	1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価格	<u>\$</u>	84	4,500 円/	m²	因				
σ	D適用	収益還元法	収益価格	当		/ 円/	m²					
		原価法	積算価格	<u> </u>		/ 円/						
		開発法		よる価格		/ 円/						
(6) ਜ	市場の特性	勤する給与所得 観点から市場覧	引者が中心で 竞争力はやや	ある。近隣 劣る。最	隣地域はネ 寄駅周辺き	晶岡市南部対 Wの地価上昇	『外に位』 『を背景』	置し最寄 として当	駅から行 該地域に	ŧ歩圏外で こついては	があるた は割安原	計は福岡市中心部に通 上め、交通利便性等の 繋があり、先行き不透 ○0万円程度である。
` í tí	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	試算しており、	各補修正項 れであるため	目とも十分 収益還元	分に検討し 法は適用し	っている。な っなかった。	îお、近 従って、	隣地域は 、市場の	自用目的	りが一般的	な戸建	5取引事例に基づいて 建住宅地域であり、賃 8を標準とし、更に周
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元1冊移		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
恰しをた		円 / m²	100	[]	[]	100				行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政	
準検 地討		100	[]	[]	100				行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	一般的 人口増加や低金利政策等を背景とした堅調な需要は続いて で 要 因 ナ禍におけるリモートワーク促進も一部追い風となってに 格 動										
基準 準価	・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 影準検 である場合の検討 進価討 代表標準地 標準地 成											Nており、コロナ禍の 届は回復傾向にある。
地格 の等	俗					因						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 肜状	接面道 状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通》 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南3	C 福I	岡市南区				更地	(長7)	5形	北4 m市	 道				1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
<u></u>	- 131	_	₩				= 11			171	*	北声4つ	+ `*				1 低声
b	福岡南 3		岡市南区				更地	(方列	ぎ正 ド	北東4.6	巾理				1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m
С	福岡南3	_	一 岡市南区				建付 地	(ほli 形	 ぎ 台	南東4 m東4 m	 市道				1 低専 (60,80)
اــ	- 41	_	₩				= 11			1-11	→ =		+ `*				1 低専
d	福岡南 3		岡市南区				更地	(方形		南西5.1 北東5.5 二方路					1 低等 (50,80) 特別用途地区
e	福岡南 3		一 岡市南区				建付地	((ま) 形	<u></u> ぎ整	南西5 m	 道路				1 低専 (50,80) 特別用途地区
NO	取引位 (円/	略	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	_ 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		個別的 比較	 ற要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.1]	100	100			_10				街		C	0.0	
b	(, 295)	100.0]	100	100	100.0]		85,044	10	9.8] 0		85,2	14 接	通・ 近	C	0.0	85,200
	83	, 624	[100.0]	100	[/]	[100.0]		87,136		7.0]		89,8			C	0.0	89,800
С	(78	, 454	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [95.0]	100 [102.0]		84,850	10	0 <u> </u>		84,1	77 画	地	C	0.0	84,200
d	()	_100	[105.3]	_100	_100		,	_10			· ·	行			0.0	<u> </u>
<u> </u>	75	, 930 \	100.0]	100	100	[100.0]		79,954	10	8.0] n		81,58	86 そ	の他	[100.	0.0 n 1	81,600
	81	, 948				[95.0]		88,763				81,8	85		100	<u>.</u>	81,900
V 0	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	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	÷ -2.0
	-	+0.42	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	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
	-	+0.42	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	こっての	- – – – – – 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		- '	交通・		-2.0	環境	÷ +5.0
	-	+0.48	 画地	+2.0	 行政		- そ の			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		- 環境 			街路			交通・			環境	0.0
	-	+0.48			¦行政		 -			 行政		j	その他		0.0	<u>L</u>	
 e	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路			交通・			環境	∮ +14.0
		+0.48			 行政		\ -			行政		i	その他			L	+14.0
			II.	-5.0	11320	0.0	1		0.0			0.0	تا 🕶 ـ		0.0		

														1441 3113	(>1<)			0.00
(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	定地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	ŧ								
njan,	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点個	修正		正後(事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	1	■効宅地化型 余した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)					正1友V (D価格 (円/㎡)	Pa	ました1世代 (円/r	n²)	₽X 		LL#X			(F	月 / ㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u> </u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比!	—— 較		街路	<u></u>	3	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	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
							%
	以血 I叫行		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			建住宅が建ち並ぶ住宅均 呈度で賃貸市場が未成業		模の賃貸物件を想定	し得ず

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 14 宅地-1

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

鑑定評価額12,300,000 円1 ㎡当たりの価格87,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	68,000 円/m²
(2)中地田木口	A10 0 7 0 0 0 0 0	/ F) /T-12 O 15**	T-W-(T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(5)鑑定評価の手法		塩ル計画領の沃ル	-07-EH 07	X P													
形状 類似の利用の視 周辺の土地の利用の状 提面高路の状況 供給 主要な交通商法との 1 中等 (60,100) 記述 現場の	基		іші ј				16外							-	法令	・上の規	制等
上方形 中子 中子 中子 中子 中子 中子 中子 中		形状		利用の現		2の土地の	利用の状	接面	道路の		処理施	接		施設との			
近機響的画地の形状等 関口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 m程度、形状 正方形 地域的特性 特記・特記すべき事項はない。 第 基準方の北 5 m 市道 地域要因の将 南区郊外の住宅地域であるが、農地転用や建て替え等に伴うミニ関系分譲等、宅地供給は経続しているもののの、引き焼き、コロナ禍における不動産の需給動何に固部を要する。 (3)最有が使用の判定 戸建住宅地									m	:	ガス、	博多南	有1.3 km				最高15m
横地域的特性 特記 特記 特記 大き事項はない。 第 基準方の北 5 m		範囲	東 50 n	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅地	<u>b</u>				
地域の特性 特記・特記すべき事項はない。 第二		標準的画地の形状	大等	間口 終	1 2	m、 奥行	ī 約	12 m	、規模	模	•	140 m	程度、	形状〕	E方形		
東子湖	地	地域的特性		『すべき』	事項はな	il 1.	¦ 5 m					有駅	比西方1.3		(60,1		
(5)鑑定評価の手法 収益価格 87,500 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給個は南区南部の住宅地域で、JR 博多南駅やバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心 は、電間部心部圏での戸建需要は引き続き竪調であり、都市部では開発素地が枯渇しつつあることから、郊外部での。 コ 別能による建充分譲が活発である。 取引の中心的な価格帯は、新葉戸建で総額3 3 0 0 0 3 3 5 0 0 7 0 7 円である。 福岡部市圏での戸建需要は引き続き竪調であり、都市部では開発素地が枯渇しつつあることから、郊外部での。 自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから、郊外部での。 1 個別を満たの理由												分譲等	〕 、宅地值	共給は継続	続してい	ハるもの	のの、
似当連列比較法 比率価格	(3)重	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅	地						(の個別的	集地 7 内要	5位				+1.0
原価法 積算価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 同無給圏は南区南部の住宅地域で、J R 博秀駅ヤバス便の利便性に関して代替性の及ぶ範囲である。需要者の中心には、高の部の部の企業であるが、一定規模以上の画地では、ミニ開発戸建分譲を目的とする開発業者などが規定される。福岡部市圏での戸建需要は引き続き堅調であり、都市部では開発素地が結局しつつあることから、郊外部でのミニ情能に及び鑑定評価額の決定の理由 目用の戸建性完を中心とするが、一定規模以上の画地規模からく、収益物件には不向きなことから、郊外部でのミニ情能及び鑑定評価額の決定の理由 同用の戸建性完を中心とする解外の住宅地域であり、画地規模かっくく、収益物件には不向きなことから収益還元法の 国用の戸建性完を中心とする研外の住宅地域であり、画地規模かっくく、収益物件には不向きなことから収益還元法のこって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格であると準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。これ、事場の実態を反映した実証的な試算価格であると準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 日本経験 根準化 地域要 個別的 対象基準地 根準化 内 位の 日 日 日 日 日 日 日 日 日	` '						8	,		┤ '							
開発法				<u> </u>				-									
信)市場の特性								-									
検証及び鑑定評価	(6)市	市場の特性 同一需給圏は南区南部の住宅地域 は、福岡都心部への通勤者である れる。福岡都市圏での戸建需要は					一定規 き続き堅語	莫以上の 周であり	Pバス便 D画地で O、都市	は、ミ 部では	ミニ開発 は開発素	戸建分 地が村	}譲を目的 は渇しつつ	りとする開 つあること	₹発業者 ないら、	などが 郊外部	想定さ でのミ
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の	竹枝	検証及び鑑定評価	適用を断えって、本作	含した。 牛評価に	また、まおいては	Eたる需要 は、市場の	者の属性が 実態を反	からも、 央したぽ	収益性 ≷証的な	よりも	5居住の)利便性	生、快適性	生が重視さ	されると	:判断す	る。よ
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 2 (円/㎡) [] 2 (円/㎡	公規示準	価 標準地番号 格	標準地				因のと	と 要	因の	の規準	き価格	内準	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 修正 抽域要 個別的 対象基準地 表	格し	公示価格	円 / r	<u>[</u>	100			[100	1				行政				
準検 101,000 円/㎡ 100 <	(9) 指か	告 円/㎡ 指定基準地番号 か			時点	標準化	地域要因の比	更 個	別的 因の	の比準	き価格 / ㎡~	内準	街路 交通	0.0	域	交通	+2.0 +4.0 +15.0
(10)	準検	検 制年指定基準地の価格			<u>-</u>			- -	<u> </u>	87	7,000		行政	0.0			0.0
基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 地格 の等 公示価格 円/㎡ 因別的 個別的要因に変動はない。 要 個別的要因に変動はない。 要 個別的要因に変動はない。 要 の等	(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格											性・居住	環境の良い			
の等というなが、これを表現しています。	基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	•	標準地等	と同一地 -	形状成況		21									
	の等	等 公示価格 円/㎡ 因							別的要認	因に変	動はない	, I _o					

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 14 宅地-2

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面追状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南 3		岡市南区				建付 地	(,	ほほ) 方形	 ぼ長 ジ	南西5.5	m市道		i	1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
b	- 141 福岡南 3		岡市南区				建付 地	(,	ほほ) 形	 ぎ整	北東10	m市道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	- 141	18														
С	福岡南3	C 福	岡市南区				建付 地	(ほほ 方形	ぎ長 ジ	北4.5 m	市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
d	- 141 福岡南 3						建付			1=1=		東6 m市	·			 1 低専
u	· 132		叫印书区				地	(ほほ 方形		南4 m				1 [[[号] (60,80) 特別用途地区
е	102							(,)						
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 住定標準 (円/m²)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.2]	100	100		05.040				00.5	街		0.0	07.400
b	(,805)	[100.0] 	100 [101.6]	100.0]	[100.0] 		85,649	100			86,5	14 安 接	通・ 丘	0.0	87,400
С	98	,039	100.0]	100	100.0]	100.0]		99,608	[117			84,5	57 環 :		0.0	85,400
	105	,219	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		107,218	[116	6.4]		92,1			0.0	93,000
d	71	, 045	<u>100</u> [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		70,975				84,7			0.0	85,600
e	()		100	<u>100</u> [<u>100</u>			100 []				[101 100		
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>				_	 或要因	の比較の	内訳	100		
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	· 0.0	環境	-1.0
		+0.27	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・技		環境	+10.0
		+0.27	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・技		環境	+20.0
	-	+0.27	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		%/月		0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	 -7.0	_ 環境 	-10.0
_		+0.48	画地	+2.0	 行政	0.0	その	 他 	0.0	行政		-2.0	その他	0.0		
е	Q.	% / 月	街路		_ 交通・接 	近 	環境		1	街路		 	交通・技	 妾近 	_ 環境 -	 :
			画地		 ¦行政		その	他		行政		L I I	その他			
— オŀ	· 七準価格決	t 定のI	里由										「比進侃 「上進侃	i格:	8	7,500 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 87,500円/㎡]

												1141 3113	(214)			0.00
(2)積算価格算定	为訳															
(2)-1 原価法	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	きめ									
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	画法の適用が ⁷	可能な	場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及7	ブ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)		ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	修正	道	を正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	100 []	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>L</u>] 00			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修		効宅地化 率	図で		要因の比	と 個別的	的要因(の 🏻 🗗	調達原	原価
(円/㎡)					正後0	D価格 (円/㎡)	份	そした価格 (円 / n	n²)	較		比較			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格			I	円/m²				
内訳																
素 事情の 月3 地 内容	率変動 率	成	標準化補正				月平	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i		交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	福岡市の郊外に存す 事業収支の観点から	る自己所有が中心の月 、収益物件に係る想況	『建住宅地域であり、』 Eについては非現実的と	賃貸市場は未成熟で、 と判断した。	敷地の規模(140	㎡) Þ

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	((円)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート	・プランニング	
福岡南(県) - 15	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	吉田博之	ЕР
会と中心 / 再分配		46, 200, 00)O III 1 m²	<u> </u>		00 000 III / m²

82,000 円/mf 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 65,000 円/m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

指か 定ら 福岡南(県) - 13	2 鑑	定評価額の決定	-V)-EIII	の女日															
# 形状	基						19霍	₹ 4							(法	令上の規	制等
長月形 住宅 中海日の間部な住宅地域 市道 水温 下水 高度地区2種20m 下水 1:2 W 2 中海日の間部な住宅地域 市道 ガス 下水 高度地区2種20m 市道 ガス 下水 高度地区2種20m 市道 ガス 下水 高度地区2種20m 市道 ガス 下水 高度地区2種20m 東40 m 西 70 m 東 50 m 北 110 m 標準的使用 低層住宅地 交通 高度駅 南西方5.2 km 法令 11住居 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 第 第 20 m 程度 200 m	形状		の利用の		辺の土均	也の和	別用の状	接顶	面道路の	の状況	処理施	. j			設との				
振標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模					中規や高い	模一般信 台の閑静	主宅か 争な住	多いや 宅地域		· m		ガス、	高宮	 含5.2	? km		高度	地区2種	20m
振標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模	(2)	節用	東 4	0 m、西	70 m	 、	50 r	n. dł.	110 m	標準	準的使用	用し低層	· 住字	拙			•		
地域的特性 特記 特記 特記 特記 特記 大き事項はない 街 4m 市道 交通 高宮駅 南西方5.2 km 法令 1住居 (60,160) 規制 高屋地区2種20m 日本 10m 10m 日本 10m 10m 日本 10m 10	近	標準的画地の形物							20 n						 !度、	形状	₹Iff.	 長方形	
地域要因の将来予測	隣 地		特記 特	持記すべ	き事項はな	il I		街 4 r	 n 市道		交通	高宮!				法令	1 付	E居 ,160)	20m
(3)最有効使用の判定 (4)対象基準地 (4)対象基準地 (4)対象基準地 (4)対象基準地 (5)鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 (44,300 円/㎡ (4)対象基準地 (7)個別的要 (4)対象基準地 (7)個別的要 (4)対象基準地 (7)個別的要 (4)対象基準地 (7)個別的要 (7)個別的要 (7)個別的要 (7)個別的要 (7)個別的要 (7)個別的要 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場の特性 (8)市場は整調である。 中心となる価格 (7)円/㎡ (7)個別を発育してある。中心となる価格 (7)円/㎡ (7)間算価格の調整 (7)両別価格の調整 (7)両別価格の調整 (7)両別価格の表 (7)可能性を重視の決定の理由 (7)両間を含むっている。 (8)																110110			
Type						頁斜地の	ひ住宅	5地域で	ある。	新型コ	ロナウ	フィルス	.の影	響も	5軽微で	あり、 [‡]	也価値	は安定的	に推移
図引事例比較法 比準価格 図込価格 44,300 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡	(3)最有	可効使用の判定	低層住	宅地							(4)	の個別	準地 的要	なし	. 1				
横偏 横端 横a 横a	(,		取引事件	例比較法	比準個	格		8	32,000	円/r	'n								
開発法 開発法による価格	の適	10月	収益還	元法	収益価	格		4	4,300	円/r	'n								
(6)市場の特性 同一需給圏は、南区及び城南区南部の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は、市中心部へ通勤する。			原価法		積算価	格			/	円/r	n²								
プリーマン等の一次取得者層である。周辺の地域においては、戸建住宅等の取引が多くみられ、コロナ褐を経ても2を市場は堅調である。中心となる価格帯は、規模にもよるが、土地のみで1、500万円前度、新築の戸建で300元3500万円程度となっている。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			開発法		開発法	による	価格		/	円/r	'n								
検証及び鑑定評価	(6)市場	易の特性	ラリー 産市場I	マン等のは堅調で	一次取得 ある。中	者層でな	ある。 る価	周辺の	地域に	おいて	は、戸	建住宅等	手の取	双引力	が多くみ	られ、 :	ロナ	禍を経て	も不動
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 課境 因の比 要因の の規準価格 内 課境 因の比 要因の 化 環境 要 環境 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	検証	E及び鑑定評価	するが、 価格を「	、元本に 中心に、	見合う賃 収益価格	料が得り は参考1	られた こ留と	いため か、指定	、低位 基準地	に求める	られ、 討をふ	規範性に まえ、同	三劣る 同一需	,)。 c 言給图	^{まって、ま} 圏内の需約	現実の市 給動向、	場性 単価	を反映し	た比準
Rotation Rotatio	公規価	標準地番号	標準					因の	北 男	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 因の比 要因の 比較 円/㎡ 日の比 である場合の検討 投資 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日	格し	公示価格	円	/ m²	100	-]		[10	100				Œ	行政				
準検 間中指定基準地の価格 [105.0] 100 100 100 100 100 100 100 80,600 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) なる場合の検討 作標準地番号 公示価格 (79,800 円 / ㎡ 次 表標準地 標準地番号 公示価格 (79,800 円 / ㎡ 次 表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 要 因 (個別的) 個別的要因に変動はない。 (個別的) 個別的要因に変動はない。	(9) 指か 定ら		号	- 13	時点 修正			因の	北 男	因の因	の比	準価格	内	準	交通 環境	0.0	域 要	交通 環境	+2.0 +6.0 -3.0
(10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 79,800円/㎡ 要 因 「一般的 裏準検 である場合の検討	準検			_		· ——	01		-		8	30,600		正	行政	0.0	1		0.0
本価的	(10) 対年ら 象標の 基準検	継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代			価格形	変動状	要!	國) :	であり、 交通利値	良好を	で金融環 が環境条	境の復 件に	ては 後押 やや	、新型コ しにより 劣る地域	ロナウィ 、堅調な である。	注移 上昇	がみられ 基調であ	る。
Total	地格 の等	標準地番号 公示価格		% 半年		要因		/ 個別	的 \										0

	μπ⊃! ≠	Τ.	ミニナー フレッドノル	*************************************	「什兄士二	<u> ππ⊃ιn+</u>	**	↑₽₹			 -	++	* 00	-	曲六字	è⁄τ	ナ <u>ヘ</u> L ヘセ
NO	取引事 例番号		st在及ひ地 」等	番並びに	' 任居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o.	画地 形状	接面道状况	直路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3 (D H	[福[岡市南区				建付地	((不)	 整形	南西5 m	市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	- 40	_					/ I			ļ							
b	福岡南 3 (D H - 40		岡市南区				建付 地	() 方:	ぼ長 形	北4 m市 西4.2 m 角地					1住居 (70,168) 高度地区2種20m
С	福岡南3	C 福l	岡市南区				建付地	(ほ) 形	ぼ台	北6 m市	 道				1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 特別用途地区
d	福岡南3	_	岡市南区				更地			ほ	ぼ台	北西4 m	市道				1 低専
	- 41							()形		南西4 m 角地	1				(60,80)
e	福岡南 3 (C 福I	岡市南区				建付地	(ほ ₎ 方:	ボ長 形	東6 m市	 道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
NO	取引価 (円/	i格	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 / ㎡)	地因の	 域要 比較	格	 住定標準((円/㎡)	面)	個別的比較		D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.0]	_100	100			_10					街路	(0.0	
<u></u>	63,	120	[100.0]	100	[100.0]	[85.6]		75,213	+	8.8]		76,1		交通・	(0.0	76,100
b	80,	543	 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		79,911	<u>10</u> [9	0 7.0]		82,3		接近 環境	(0.0	82,400
С	()	_100	[103.5]	_100	_100			_10					画地		0.0	
d	65,	571	100.0]	100	100.0]	[92.0] 100		73,767	10	7.9]		75,3		行政	(0.0	75,300
u	76,	990	[100.0]	[103.5] 100	[/]			77,364		0 <u> </u>		83,4	56	その他	(0.0	83,500
е	()	_100	[102.1]	100	_100			_10						[100.	<u>o</u>]	
NO.			T			[100.0]		83,360	[10	2.0]		81,7			100		81,700
NO	の内容の	月平 変動率	ソ標準化	補正の内記	7					工业.	以安 区	の比較の	九八八				
a	正常 9	6/月	街路	-2.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	+3.0	環境	-6.0
	+	0.50	 画地	 -12.7	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	` ¦ その'	 他	0.0	Ĺ	
b	正常 9	6/月	街路		<u>-</u> - 交通・接		- 環境 			街路			-	・接近	0.0	環境	-3.0
	+	0.23	 画地		 ¦行政		¦その		. – – –	 行政		0.0	i		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		文通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	-5.0
		0.50			 ¦行政		¦ その			 行政		+3.0 0.0	L		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			-	・接近		環境	-10.0
	+	0.50	 画地		 ¦行政		ໄ ໄ			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
e	正常 9	6/月	街路		 ☆通・接		環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	* -1.0
		0.23			 		こっての			行政		+3.0 ! 0.0	L			L	-1.0
				0.0	1	0.0	- 07		U.U			0.0			0.0		

(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、再舗達原価の押場が困難であるため	
(2)-1 原価注が適田できない場合その理中 ロボーンは、エヤンは、エヤンは、ア・カー・フェルリ	
(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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
<u>100</u> [] 100 <u>100</u> [] 100	
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 較 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)
$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/ m ²	
内訳	
素 事情の 内容 月率変動率	月率変動率
% / 月 事 費	% / 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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,674,568	532,400	2,142,168	1,790,560	351,608	(0.9725) 341,939	(4.3 0.4)
	収益価格	8,767,667	円 (44	4,300 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状										惟凹肖(宗 <i>)</i>	- 15 -	±±e-4
		用	途	建築同	面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積	((m²)
共同	自住宅					90.00	W	2 F					180.0	0
1/2	 \法上の規	制等												
	·····································		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	 幅員等	
1 信	: 注							?				前面道路:		4.0 m
高度	地区2種	20m	60 %		200 %	160 %		198 m	10.	.0 m× 2	20.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
想	見定建物σ)概要	4 L D K (9 2 戸を想定し	0 ㎡)の た	メゾネッ	アトタイプの共		有効率)理由	10	00.0 %	内部階	段のメゾネッ	ットタイプのため	b
(3)	-3 総収益	有出算益]訳											
	階層	用途	床面	面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	PH/H			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~ 1	共同信	註宅	90.00	100.0	90.00		1,250		112,	,500	2.0	0 2	25,000
7	2 ~ 2	共同信	主宅	90.00	100.0	90.00		1,250		112,	,500	2.0		25,000
	·											2.		20,000
	~													
	~													
	~													
	計			180.00	100.0	180.00				225,	,000			50,000
白	 E額支払賃	 						225.	000 F	円 × 12	 ケ月 =		2,700,	
	共益費(管								-		<u>- / -</u> 12ケ月			0円
	-		の算出根拠											
7	の他の切	双入(駐車	車場使用料等)				円/台	×		台x 12	ケ月+		=	0 円
貸	資倒れ損失	₹(算出	根拠、金額)			敷金等により	十分担保で	されてお	うり討	上しない	.1			0 円
	室等によ					2,7	700,000 円	×		5.0	%			
-			、(%)+(× ≦	≦室※ B((%))	+	円	×		5.0	% =			000円
	人上計 ミエクグタ	+ a+		<i>(4.</i>)					٥,			0/	2,565,	
			st(空室損失考慮 なび償却額(空	-	唐後)	賞却名	円 × = 数 <i>(</i>	4 1	 ≒\	× 運用利	同11/	% = 1.00 %)		0 円
11	±™≖ 寸 V	一进门田	ı从U 県叫領(工	工点人写	☞ 1爻 /	(月7) 450,	+女(000 円 x	95	.0 %			.2563 =	109,	568 円
		入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
絲	益四盆	+	+ +				2,674	,568 円		(13,508	円/m²)	
<u> </u>			月額支払賃料の			()内は支持					.			
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	輔 時; 正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地址	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
а	福岡南 (3 C -	賃) 402	1,271	100 [100.0	[100]	_	100 [98.0]	100 [105		100 [100.0	1	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,270	· · 円/㎡
b	福岡南 (3 C -	(賃) 403	1,328	100 [100.0	[100] 100	_	100 [100.0]			100 [100.0	_	1,328	月額支払賃料 (1,250	· (円/㎡)
С	-		(<u>100</u>		100	100	100]	<u>100</u>	- 1		基準階 2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		99,200	円	24,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		135,000	円	2,700,000 × 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Φ	土地	37,800	円	查定額		
公租公課	建物	210,800	円	24,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		24,800	円	24,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		24,800	円	24,800,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		532,400	円	(2,689 円/㎡) ((経費率	19.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.3 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		18 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 至	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9725
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		24,800,000 円]	_ ,	設計監理	
				134,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0722		0.0572 × 40 % + 0.0786 × 40 % +	0.0896 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,790,560 円 9,043 円 / m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,010 13711	•,			
総収益					2,674,568	円
総費用					532,400	円
—————————————————————————————————————					2,142,168	
建物等に帰属する純収益					1,790,560	
土地に帰属する純収益 -					351,608	
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				341,939	
×				(1,727	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %	6			
		8,767,667 P	9	(44,300	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所	
福岡南(県) - 16	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典	EП

鑑定評価額 19,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8	8日 (6)	[令和 3年1月]	94,000 円/㎡
(2) 京地河本口	ATD 0.7 0.0 0.5	1 / F) /#+# A 1f #5	工党/正持	B 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日] (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の要言											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- 1		区若久2丁 22-1	⁻ 目271看 4」	采 当				地和 (m²)	I	155)	法令上の	規制等
地	形状	敷地の	D利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	烙の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			模住宅が多い 型の住宅地域		北西4 m 市道		水道、 ガス、 下水	高宮1	.7 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	30 m、	南 40	m、北	30 m	標準的使	用戸建	住宅地	ģ			
近隣	標準的画地の形	状等	間口	約 11	m、 奥行	亍 約	14 m、	規模	•	150 m	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性		西向き	爰傾斜の丘	陵地。	街 4 m	市道	交通	1	訳南方1	.7 km		1 低専	
		事項				路		施設	ጀ ¦			規制	1	
	地域要因の将 来予測						ており、今 消されつつ		犬を維持	して推	1移すると	思料され	れる。地価に	こついて
(3) 最	そう そうない とうない とうない とうない とうない かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かいかい とう かいま しんしょう かいまい しょう かいしょう かいしょう しゅう しゅう しゅう しゅう かいしょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	戸建住?	宅地					(4)	対象基準 の個別に 因	準地 たり要	111			
` '	鑑定評価の手法 Name		別比較法	1		12	,	/ m²	<u></u>					
0.	適用	収益還え	法	収益価				/ m²						
		原価法		積算価	格			/ m²						
		開発法		1	による価格			/ m²						
(6)市	万場の特性	する給り地を分割	所得者 到するこ	が中心でる とを前提。	ある。若久 とした売買 [。]	団地内の名も散見され	分譲地と比り れており、)	較すると 戸建住宅	市場競争 地需要に	力は劣	うるものの、 市場では	、周辺で 先行きの	は福岡市中心 では一定規模 O不透明感が O 万円程度	以上の画 解消され
ìÉ	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算して貸市場が	ており、 が未成熟	各補修正エ であるた。	頁目とも十 め収益還元	分に検討 法は適用	している。:	なお、近 。従って	隣地域に	は自用目	目的が一般	的な戸廷	る取引事例に 建住宅地域で 路を標準とし、	あり、賃
(8) 公規· 示準:	代表標準地価 標準地番号 格	想標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通		地 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	–		因 行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]		-	-		正	行政 その他		その他	
(9) 指か	指定基準地番	 号	40	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較) の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準	街路 交通	0.0	地街路域交通	+2.0
定ら 基の	福岡南(県)		- 19				2017	(.,	訳化補		0.0	要 環境 因 行政	-10.0 0.0
単検	前年指定基準	単地の価格	i	[105.8]	100	100	[100.0]		22,000	正		0.0	その他	0.0
地討	103	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[89.0]	100	'	,000		その他	0.0		
(10) 対年 象標	のり、別午信学価格)() 円/㎡	価 変 格 動	要因							要は続いており となっている。	
基準準備	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	转通地点(代 † 標準地	表標準地	等と同一地 -	形 状 成況								あるが、周辺⁻ ▶劣る状況にる	
地格 の等 前か	公示価格	+6.9	% 半年	- 円 / ㎡ :間	要 因 % の	(個別的)要 因	対 特に変	変動はない	, I _o					
,			1 T		- 1	1								

福岡南(県) - 16 宅地-2

(1)	比準価格	2000年	·····································														
NO	取引導		 所在及び地	世番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(2)		画地	接面道	直路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	5	」等			点	型		(m²)) (0);	形状	状況		設(の状況		制等
a	福岡南3	B C 福	岡市南区				建付地	(ほ) 方:	ぼ長 形	南西5 m 南東4 m					1 低専 (60,80)
	- 14	107										角地					
b			岡市南区				貸家建付			不	整形	北東3.9	m市道				1 低専
	- 1	24					建付 地	()							(50,80)
c			 岡市南区				更地			Œ	ぎ台	北西4.2	m市道				 1 低専
							2-6	()形	вп	7011	,-~				(50,80)
d		17 垣	岡市南区				更地			台	II/	北西4 m	市道				1 低専
u	1曲 判) C 1H	四川川四				文地	()	12	南西4 m					(60,80)
	 - 1	23										準角地					
e	- 1	23															
_								()							
	_																
10	取引		事情補	時点修	_建付減	標準化		定価格		」」		上 惟定標準,				D	查定価格
	(円	/ m ()	正	正 	価の補正	補正	(円/㎡)	因(0)	比較	格	(円/㎡))	比較			(円/㎡)
а	()	100	[105.2]	100	100		407.400	10			404.0		路	C	0.0	405.00
b	124	4,773	[100.0]	100 [103.8]	100.0]	[103.0]		127,438	10	02.0]		124,9	^	通・ 近	C	0.0	125,00
D	114	4,089	[100.0]	100	[100.0]			122,087		3.0]		118,5		境	C	0.0	119,00
С	()	100	[103.4]	100	100			_10					ī地	C	0.0	
d	/ 110	0,286	[100.0]	100	100	[100.0]		114,036	10	92.2]		123,6	83 一 行	政	C	0.0	124,00
u	112	2,285	[100.0]	100	[/]	[102.0]		114,267		91.1]		125,4	30 Z	の他	C	0.0	125,00
e	()	_100		_100	_100			_10						[100.	<u>o</u>] [
	フまは		'	100		[]]]	-	コカレギカ	æ		100		
V0	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑	・補止の内記	K					一工吧	ッ安 区	の比較の	小訳				
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.58	画地	+3.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	╽街路		交通・接		環境			街路			交通・		+1.0	環境	+3.
		+0.48	画地		- ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路					-3.0	□環境	
		+0.49			 行政		\ \ そ の			 行政		i	その他			L	-5.
اء	元 些	0/ / 🗆			!		1		0.0						0.0	, I==12+	
u	正常	%/月 +0.48			 交通・接 		_ 環境 			街路		i	交通・		- 1.0	· 烬児 L	-8.0
			凹地	+2.0	¦行政		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	Τ_	
e		% / 月	街路		▽交通・接	逝 	環境			街路		; ; ;	交通・	接近 		環境	'
			画地		¦行政		その	他		行政			その他				

													福岡南	(県)	- '	16	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ 。									
(2)	-2 造原	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及7	ブ地番									
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	货	8正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
					100						<u>10</u>]	10]			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	也 個別的 比較	的要因	の 耳	事調達 (原価 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>) <u>0</u>	L10] 00			
Ž	热成度修正]]	/ 100			積算(西格			F	円 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
% / 月 費 費									% / 月	費用							% / 月
地地	或要因の比	較		街路	各	交通	・接近	·	環境			行政			その他	b	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(3)	(3) 収益価格算定内訳															
(3)	(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															
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り									
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)									
法			() (
	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	ごきなかった場														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		号が建ち並ぶ既成の住 景元法の適用は困難と∮	宅地域であり、賃貸目的 判断した。	的のアパート等はなく	、賃貸市場が未成熟な	Ç 地域									

(4)開	(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	発法を適用する場合(の理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 17 宅地-1

福岡南(県) - 17 福岡県 福岡第5 氏名 不動産鑑定士 槇 由紀								
	鑑定評価額		34,100,00	00 円 1	l ㎡当たりの価格			129,000 円/㎡
一	福岡南(県) - 17	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	槇	由紀	印
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	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	宮 株式会社福岡山	」ノ手鑑	定舎	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7月 9	9日 (6)	[令和 3年1月]	98,000 円/m²
(2) 京地河木口	A11 0 T 0 D 05 D	/ F) / T + 2 O 1 T + 2 T	工尚/正+42	B 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の年田の女	=											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		阿区皿山3丁 -4-24		7番					地積 (㎡)	(264	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用 況	の現 周泊 沢	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	犬況 伊 処理 設才	共給 里施 犬況		な交通施 の状況	設との	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		隆然とした「 官が多い住宅		南東6 m 市道		水道ガス下水	ζ.	高宮3.3	3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 70 m、	西 30 m、	南 130	m、北	60 m	標準的	的使用「月	三建位	主宅地				
近四	標準的画地の形料	大等 間口)約 14	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		28	80 ㎡程	度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記「区画整」	然とした閑静	な住宅地	街 路	市道		交通 高	宮駅	南西	方3.3 km	法令規制	1 低専 ¦(50,80)	
	地域要因の将 来予測	熟成した既あり、地価に					ハが、	相続等を	を契機	後とする	3土地の	分割やす	建売分譲等が	活発で
(3)聶	景有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象 の個 因	基準別的	地安	, 1			
` '	監定評価の手法)適用	取引事例比較 収益還元法	法 比準価 収益価		129	,	/ m² / m²							
		原価法	積算価	格		/ F] / m²							
		開発法	開発法	による価格	ł	/ F] / m²							
(6)市	万場の特性	エリアから続	く区画整然なる。区画	とした住宅 割りされた	地域で、 分譲地取	閑静な住環 引が価格を	環境が E牽引す	形成され [゛] するかた゛	ている	る。需要 也価は、	要者は、	福岡都心	ぶ。当該地域に か部に通勤する 1ロナ禍の影響	ら 勤労者
植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	自用の戸建 。本件評価に 留意のうえ、	おいては、i	市場の実態	を反映した	と実証的な	賃貸ī 說試算(市場が未 価格であ	成熟でる比率	である。 集価格	ことから を標準と	収益還元 し、指定	記法の適用を断 基準地との均	f念した 関衡にも
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のし	対象基準 の規準価 (円/㎡	格力		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	福岡南(県)	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のし	対象基準 の比準価 (円/㎡	格一	R 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 +2.0 -16.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[105.8] 100	100 [100.0]	100	[100.0 100	1	129,0	00	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 検 である場合の検討	122 通地点(代表標準	 ,000 円/㎡ i地等と同一地	価 変動状況	地垣	3	おり、 凄因に	人口增加	のと低	 夏は住 金利を ないが	宅地市場 背景に住 、相続や	も停滞し宅需要は	」 したが、その後 は堅調である。 を契機とした± る。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+5.7 % =	要 因 % の	個別的要因	1	的要因	国に変動に	はない	اه					

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	 道路の	主 設(要交通:	施	法令上の規 制等
а	福岡南3	C 福	岡市南区				更地	((不)	整形	南西6 m 北東4 m					1 低専 (60,80)
		19															
b	福岡南3		岡市南区				建付 地	(不 <u>!</u> 	整形	北西4 m	市道				1 低専 (50,80)
	- 62 福岡南 3		岡市南区				建付			ほ	ぎ長	南西6 m	市道				1 低専
	- 2º	14					地	() 方 ; 	形						(50,80)
d	福岡南3	C 福	岡市南区				建付地	((ま) 形	ぼ台	南西4 m	市道				1 低専 (50,80)
	- 2 ⁻	16															
е	福岡南3	C 福	岡市南区				建付 地	(ほ 形	ぎ整	東3.8 m	市道				1 低専 (50,80)
10	- 20		事情補	時点修	建付減	抽進/レ	+#-	定価格	+44+	域要		4字描注/		伊田山东	5番田4		
U		叫作 / m)	正	正	煙の補正	標準化補正		圧1Ψ/fg 円 / ㎡)	因のは			住定標準((円/㎡		比較	勿要因∂		且たi凹桁 (円/㎡)
а	()	100	[103.8]	100	100			_100					街路	(0.0	
b	111	,595	100.0]	100	100	100		128,706	100			128,7		交通・ 接近	C	0.0	129,000
J	125	, 915,	[100.0]	100	[100.0]			135,856		3.9]		130,7		環境	C	0.0	131,000
c	()	100	[100.9]	100	100			100					画地	C	0.0	
 d	159	, 435 \	100.0]	100	100.0]	[102.0] 100		157,716	100			126,1	/3	行政	(0.0	126,000
_	158	,204	[100.0]	100.0	[100.0]	[102.0]		156,498	[123			126,5	14	その他	C	0.0	127,000
е	(122	200	100	[105.2]	100	100 [100.0]		120 006	100			122 0	50		[100 .	<u>o</u>]	124 000
10		· イ月率	ウ標準化		-	[100.0]		129,000			1	133,9 の比較の			100		134,000
_			街路		交通・接	#F	理培		:	街路			六涌	・接近		理 音	·
а		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			文題 19 行政		- 環境 						L			L	0.0
<u> </u>	T# 1	· / -			1		その		0.0	行政		0.0	l		0.0	. T⊞ ↓ ±	
D		% / 円 +0.50	街路 		· 交通・接 		· 環境 			街路			L	・接近 		□ 块块 □ □	+5.0
			凹地		 		その		0.0	行政 ——		0.0			0.0	TER 1-20	<u> </u>
С		% / 月 +0.11	街路 		交通・接		│ 環境 └			街路 			L	・接近 	0.0	□	+25.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政 ——		0.0			0.0		
d			街路		交通・接		, 環境 -		0.0	街路 		-3.0	交通	・接近	+2.0	· 環境	+25.0
		+0.11	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
e			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	i 0.0
		+0.47	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0	L	
_	 七準価格決	h = Δ	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		*		,							 隼価格:			

													()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	큵			-		所在及	び地番							
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	E 時点f	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因(較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/n	n²)				正接	(円/㎡)	PAIN	のたIIII11日 (円/n	n ^²)	ŦX	LLŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
Ż	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	!	7	その他	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利 純収益 純収益 後の純収益 (円)														
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)								
法						()	()								
	収益価格		円 (円/m²)											
	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	自用の戸建て住宅 馴染まず、賃貸市場	を中心とする閑静な(も成熟していないこと	主宅地域であり、公法」 とから、収益還元法の通	-も1低専に指定され 適用を断念した。	る等、収益物件の建	築には								

(4)開発	(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	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定	
福岡南(県) - 18	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人	ED

鑑定評価額 189,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 275,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)	[令和 3年1月]	205,000 円/m²
(2) 中地田本口	ATR 0 T 0 D 00 D	/ F \ / T+D @ 15**	T-W-/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

公規価 標準地番号 修正 補正 横正 横正 横正 横正 横正 横正	2																	
形状 別期の利用の現 同以の主地の利用の次 摂面直動の状況 投資を支援の状況 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	基						≸1外					1		(687	汥	5令上の5	見制等
上方形		形状		利用の		辺の土地の和	利用の状	接面	面道路の	状況	処理施	1 1			設との	(60,200)		
振					般住写	共同住宅が多 宅等が混在す	らく、一 でる住宅		m		ガス、	大村	大橋550 m			'		20m
地域の特性 特記 特記 大田 大田 大田 大田 大田 大田 大田 大		範囲	東 150	m、西	100 m、	南 180 r	n、北	100 m	標準	的使用	1 中層	共同]住宅	地				
地域要図の将性 特記・特記すべき事項はない。		標準的画地の形料	大等	間口	約 27	7 m、 奥行	前 約	26 m	ı、規	.模		700	m²程	度、	形状(まぼ.	正方形	
東子湖 準は、堅調な共同住宅用地需要から上昇傾向が続いている。 (3)最有効使用の判定 中層共同住宅地 日本	地	地域的特性		記すべる	き事項はな	大橋駅 北方									(60	,200)	⊉ 20m	
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 280,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格			当該地域は、中層共同住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地												地価水			
取引事例比較法 比準価格 240,000 円/m 四級温元法 収益温元法 収益価格 240,000 円/m 収益温元法 収益価格 240,000 円/m	(3)聶	員有効使用の判定	中層共同	司住宅地	<u>t</u>		の個別的				準地 的要	ない	1					
原価法 積算価格	` '		取引事例	引比較法	比準価	格	280,000 円/㎡											
開発法 開発法 開発法 用発法 月一所 日一需給圏は、西鉄天神大牟田線沿線で、南区、中央区、隣接市等の圏域。需要者の中心は、住宅関連の不動産事等が生活に乗等が関係している。	0.)適用		法			240,000 円/m²											
信)市場の特性																		
特許性体である。 低金利等の金融環境や住宅施策等を背景に、コロナ禍による住み替えなどの住宅需要の増加や大の拠点性の高まりもあって、収益物件や共同性宅用地の需要の目うき続き堅調である。取引される価格帯は規模によったまちであるが、総額で3億円前後まで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				V				•			** • III I			~ > 1			+	
検証及び鑑定評価 基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目につける場合を関連づけて、更に、代表標準地との検討を蓄まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	(6) 刊	可場の特性	等が主体 の拠点性	である の高ま	。低金利 りもあっ ⁻	等の金融環境 て、収益物例	竟や住宅が 牛や共同の	施策等: 住宅用:	を背景に 地の需要	こ、コI Eは引き	コナ禍に	こよる	∫住∂	⊁替えな	どの住宅	需要	要の増加さ	や大橋駅
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 収 環境 0.0 東 環境 +2 日本 100 日本 日本 100 日本 日本 100)核	検証及び鑑定評価	基準地には想定等	最有効 の不確	使用の賃貸 実性を多り	貸用建物の致 く含むため、	建築を想え 価格の制	定して: 情度に [:]	求めたも やや難る	ので、 有す	収益性 る。よっ	ŧを反 って、	映し 信東	ノた価格 [:] 負性が高!	であるか ハ比準値	バ、算 5格を	算定項目に とより重視	こついて
R	公規	価 標準地番号	標準:				因のと	と 要	因の	の規	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	0.0 +2.0 +26.0
をた 343,000 円/m 100 [102.0] [128.5] 100 その他 0.0 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 補正 地域要 反の比 較 個別的 比較 対象基準地 の比準価格 比較 標 街路 準 交通 (円/m) 地 街路 準 交通 化 環境 基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 円/m² [1] 100 [1] 100 [1] [1] [1] 100 [1] [1] [1] [1] [1] [1] [1] [1] [2] [3] [4] <				,	<u> </u>	l		-		27	75.000				-	1		0.0
指か 定ら	をた	343,	,000 円 /	/ mf	100	[102.0]	[128.5]	10	0				7	その他	0.0			
準検 門午指定基準地の価格 100 100 100 正 行政 その他 (10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 255,000 円/㎡ 7 ある場合の検討 作表標準地 標準地番号 四 変格 動形 状成 況 要 因 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 標準地番号 (100	指か 定ら		号	-		標準化補正	因のは	と 要	因の	の比	準価格	内訳	準 化	交通 環境		域 要	交通 環境	
(10) - 1 対象基準地の検討 縦続 新規 前年標準価格 255,000 円/㎡ の高まりもあって、共同住宅用地需要は堅調である。 象標の 基準検 準価討 代表標準地 準価討 化表標準地等と同一地点) である場合の検討 単価討 化表標準地 標準地番号 一般的 気 (金利等の金融環境や住宅施策等を背景に、コロナ禍による住宅需要の増加 の高まりもあって、共同住宅用地需要は堅調である。 ・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 作表標準地 標準地番号 ボ (ス) である場合の検討 である。	準検			,				[10					正	行政		1		
基準検 である場合の検討 形 状 成 況 地格 標準地番号 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 要 因 「標準地番号 である場合の検討 である では はない では はない は は ない は ない は	(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格				価 変	/ 一般的	<u> </u>	氏金利等				施策	等を背景			骨による信	注宅需要
	基準 準価	・ 2 基準地 校 である場合の検討 代表標準地	•			形 状 成況	1 1	_								はる信	主宅需要の	D増加傾
の等	の等	公示価格	+7.8	% 半年	- 円/㎡ - - - - - 問	因	「個別的」											

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) - 18 宅地-2

10	取引 例番		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	ョ地 彡状	接面道 状況	直路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南3		岡市南区				建付 地	(長方)	那	北西5.4	m市)	道		(2 住居 60,200) I度地区2種20m
b	福岡南 3	518 2 K 7=	岡市南区				伐宁			長方	-пи	南西6 m	本 :英			2	
D		207					貸家 建付 地	()	מתנ	用四0 11	II) LE				90,360)
c	福岡南3	3 C 福	岡市南区				貸家 建付 地	(長方	那	北東6 m	 市道				≢住居 60,200)
d	福岡南 3	326 3 C 福	岡市南区				建付 地	(ほほ) 形		北東9 m 北西6 m 角地					2 住居 70,200)
	- 6	510										用地					
e	-							()							
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)	地因の	域要 比較		建定標準(「円/㎡)		個別的比較	り要因 <i>の</i>	D	查定価格 (円/㎡)
а	(, 470	100	[103.5] 100	100	100		274 020	10			204.6		街路	(0.0	205 000
 o	(3,473	[100.0]	[105.5]	100.0]	100.0]		371,020	10	5.9]		294,6		交通・ 接近	(0.0	295,000
	363	3,602	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		383,600		4.8]		284,5		環境	(0.0	285,000
2	(, FCO	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		074 057	10			200 4		画地	(0.0	280.000
 b	(5,562	100.03	[103.5]	100.03	100.03		274,857	10	8.0]		280,4	00	行政	(0.0	200,000
	292	2,243	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		293,662	[10	6.1]		276,7	79	その他	(0.0	277,000
е	()	100	100	100	100			10						[100 .	<u>0</u>]	
10	ア事情	イ月率	│└ ☑ ウ標準化	100 補正の内記		[]			[数要因	 の比較の	内訳		100		
	の内容				,												
— Э	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通	・接近	+6.0	環境	+20.0
		+0.50	画地	0.0	├	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
 o	正常	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		- 環境			街路				・接近		環境	+10.0
		+0.50					_ その			 行政		+25.0				L	
_	正常	06 / F	1 街路		1		!		0.0	街路					0.0	理培	
L	正帝	+0.50	<u> </u>		交通・接		· 環境 					i	<u>.</u>	・接近 		└	0.0
			凹地		行政		 そ の		0.0	行政		0.0			0.0	1	
b	正常		街路		交通・接		· 環境 - -		0.0	街路 		+2.0	交通	・接近	0.0	環境	+4.0
		+0.50	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通	・接近		環境	
			□□地		¦行政		し ¦その	 4h		 行政		i	その	 4h		L	

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	_め								
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率 変動 率	成	標準化補正			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
法	29,074,394	7,411,993	21,662,401	14,952,300	6,710,101	(0.9564) 6,417,541	(4.3 0.4)								
	収益価格	164,552,333	円 (240	0,000 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														

(4)開発法による価格算	(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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積									
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)									
開発法による価格		円 (円/㎡)												

(3)-2 想定發	建物の状	代況														
	用	途		建築ī	面積	(m²)			構造・	階層		延月	末面積		(m²)
共同住宅						260.00		R C	6 F	=				1,	340.00	
公法上の規	見制等			•												
用途地域等		基準建滿	英率等	指定容	債率	基準容積率等 地積			地積 間		間口・奥行		前面道路、幅員等			
1住居 高度地区2種	20m		60 %		200 %	200	200 % 687 m² 26.5 m×				26.0 ı	前面道路: m 特定道路ま			6.0 m m	
想定建物の	の概要	2 L D I	K(約·	4 5 m²x	10戸、	約52㎡x	1 5	5戸)	有効率 の理由	(92.2 %	構造、	階層、用途を	生考慮する	と標準	的
(3)-3 総収益	 大田 草	三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三										1				
階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積		1㎡当 支払賃料	たり月額 ^科	F	翻支払負	重料	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
PH/H				(m²)	(%)	(m		(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利	利金等	(円)
1 ~				40.00												
	共同包	· 字		260.00	95.0	247 (247.00 1,710 42			422	,370	1.0	0	42:	2,370	
2 ~	大山口	1-6		200.00	95.0	247.0	50		1,710		422	,370	1.0	0	42	2,370
	 共同信	主宅		260.00	95.0	247.0	00		1,750	0 432,250			1.0			2,250
3 ~	7(1)12 0												1.0			2,250
4 ~ 5	共同住宅			260.00	95.0	247.0	00		1,780		439	,660		1.0		9,660 9,660
4 3	5											1				4,600
6 ~	共同包	主宅		260.00	95.0	247.0	00		1,800		444	,600	1.0			4,600
				0.40, 00	00.0	4 005 (20				0.470	540			2,17	8,540
計			1,	,340.00	92.2	1,235.0	JU				2,178	,540			2,17	8,540
年額支払賃	重料									540 F	円 × 12	2ケ月	=	26	5,142,4	80 円
a共益費(電							100円/㎡ x 1235.00 ㎡ x 12ケ月 = 100円/㎡ x 12ケー =							•	1,482,0	00円
b共益費(電							地域における標準的な水準を考慮して計上した。 10,000 円/台× 20 台×12ケ月+								2 400 0	00 III
その他のU 貸倒れ損失	•											<u>2</u> ク月+		= 2	2,400,0	00円
			可 /					空床 C1 24,480		ており計上しない。 日× 5.0 %						0 1 1
空室等に。 (+ a)x 3			x 空	室率B((%))			00,000 l) % =	=	,	1,501,2	24 円
以上計	+ a+						-	-							3,523,2	
保証金等の	の運用品	益(空室損	失考慮征	ઇ)		2,17	8,5	40 円 ×	95	.0 %	×	1	.00 % =		20,6	96 円
権利金等の	の運用記	益及び償却]額(空3	室損失考	慮後)		却年 8,5	数(40 円 ×		年) .0 %		回り(1.00 %) 0.2563 =		530,4	42 円
その他の収	入に係る	保証金等 <i>0</i>	D運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益								29,07	74,394 円		(42,321	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²)-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	事例の実質賃料	4	事情	補 時,	点修 標準· 補正	化	建物 差修正		域要 北較	基準[格差修]		査定実質賃料 (円/㎡)	基準地	基準階(の賃料
a 福岡南 3 K	四南(賃) - 801 (1,650 [100.0] [100.0]		[100 100	-	100 100.0] 100 [95.0]]	1,772	対象基準階の 月額実質賃料 1,789		円/㎡		
b 福岡南 3 K	福岡南(賃) 3 K 2,150 - 802 (2,062			100 [100.0	_	00.0] 100 00 [100.0]		<u>100</u> [98.0		_]	1,941	月額支払賃料 (1,750 P		円/㎡)
С	- (<u>100</u>		100	_]	<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠			
修繕費		1,012,000 円	3	253,000,000 ×	0.4 %		
維持管理費		3,302,693 円	3	30,024,480 × 1	1.0 %		
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	440,800 円	3	<u>定額</u>			
公租公課	建物	2,150,500 円	3	253,000,000 × 50.0	% ×	17.00	/ 1000
損害保険料		253,000 円	3	253,000,000 × 0	.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		253,000 円	3	253,000,000 × 0	.10 %		
その他費用		0 円	3				
総費用							
~		7,411,993 円) (10,789 円/㎡)) (糸	¥費率	25.5 %
(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	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	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	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		C	.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根 拠			
建物等の初期投資額		253,000,000 円		400 000 FI / m²	2	設計監理	
一工小厅上站/岭/黑大		0.0504		183,000 円 / m²x 1,340.0 躯体部分 仕上部		(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0591			% +	0.0896 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(14,952,300 円 21,765 円/㎡))				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益					29	,074,394	円
総費用					7	7,411,993	円
純収益 -					21	,662,401	円
建物等に帰属する純収益					14	,952,300	円
土地に帰属する純収益 -					6	5,710,101	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				6	5,417,541	円
×				(9,341	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %					
		164,552,333 円		(240,000	円 / m²

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 福岡南(県) - 19 宅地-1

倍

	基準地番	号		提出	先	所属分科会名	業		飛翔	鑑定梯	式会社	t			
福岡南(県) - 19	9		福岡県	₹ 1	畐岡第 5	氏	:名	不動	産鑑定	Ľ±	大西	克則		ED
鑑定評価額	į					18,600,00	00 円	1 m²	当たりの	の価格				109,000	円/m²
1 基本的	事項														
(1)価格時		令和	3 年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	8日	(6)	[令和 3年1月]	83,000	円/m²
												路	路線価又は倍率		倍
/ 2 / 中###	木口	∧ 1⊓	о Æ	^ -	00 🗆	/ 5 / 無物 小廷粉		一一一	∓ +⁄2			線	四家国人は日平		<u> </u>

正常価格

価

倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 3年 6月 29日 (5)価格の種類

2	鑑定評価額の決定	☑の理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ばに 福岡市南区老 「若久6 - 5	5久6丁目836 3-3」	番				地積 (㎡)		171	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の況	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要 <i>t</i> 接近0	な交通施設 D状況		1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅が住宅地域	が建ち並	北東5 m 市道	I	水道、 ガス、 下水	高宮2.8	km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、南 100	m、北	100 m 標	準的使用	月戸建作	主宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	J 12 m、 奥	行約	14 m、	規模	1	70 ㎡程	度、邪	沙状 [ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記すべき	事項はない。	街 5 m	市道	交通	高宮駅	南方2	.8 km		¦ 1 低専 ¦(50,80)
以		事項		路		施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測	小規模一般住宅か いるが、コロナ福									上昇基調で推移して 助向に要注視。
(3)晶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅地				` ′	対象基準 の個別的 因		١		
l ` ′	経定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	10	9,000 円/	m²					
")適用		収益価格		/ 円/						
			積算価格 		/ 円/						
	万場の特性	同一需給圏は、西 する一次取得者で いている。需要の 、新築の建売住宅	ある。コロナ禍が 中心となる価格帯 であれば3 , 5 0	各駅より 継続中だ は、取引 0万円~	が、金融緩和 規模によりば 4 ,000万	区住宅は 政策や らつきが 円程度が	経調な住があるが が市場の	宅需要等 、対象地 中心とな	から、引き 規模である る価格帯	き続き れば、 である	
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方、当該近隣地	域は、第1種低層	住居専用	地域に存する	戸建住3	已を中心	とした地	域であり、	賃貸	証的な価格である。 市場が未成熟なため 鑑定評価額を上記の
示準	代表標準地 価 標準地番号 格		時点 標準化 修正 補正	地域 因の比 較		の規	/ m \	標 標 別 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u> 円/㎡ 1	100 100	100	[100				画地 行政 : の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	時点 標準化 修正 補正	地域 因の比 較		の比		標 为 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	, I <u>-</u>	100 []	100	100			補 正 - そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 年標準価格等が	らのの ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## #	103,000 通地点(代表標準地等 標準地 福岡南 104,000	と同一地点) 形 状 成 況 - 19 円/㎡ 因	地地	国 中であ 或 西鉄沿 コ いても、 カ 個別的	り、コロ 線駅徒歩 、引き続	ナ禍にま 圏外の(3いても(主宅地域。)上昇傾「	主宅需要は	堅調に 宅需要	金融緩和政策が継続 推移。 『から、コロナ禍にお

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	福岡南 3		岡市南区				建付 地	(長7	 5形	北西4.1	m市道			1 低専 (50,80)
b	福岡南 3	1 C 福	岡市南区				建付地	((ほぼ) 方邪	 ぼ長 ド	南西5 mi	5道			1 低専 (50,80)
c	福岡南 3	9 C 福	岡市南区				建付 地	(正7)	5形	南西5 m計	5道			1 低専 (50,80)
d	福岡南3		岡市南区				建付地	(ほに 形	f整	東3.8 mi 北東3.6				1 低専 (60,80)
e	- 51 福岡南 3	C 福I	岡市南区				建付地	(不整)	整形	北西4.2	m市道			1 低専 (50,80)
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 惟定標準価 (円/㎡)	個別 比較	別的要因(カ	査定価格 (円/㎡)
а	(102,)	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		107,925	10	0 9.0]		109,01	街路		0.0	109,000
b	()	100	[104.3]	_100	_100		<u> </u>	_10	0		<u> </u>	接近	•	0.0	
	104,	,086	100.0]	100	100.0]	100.0]		108,562	10	0.0] n		108,56			0.0	109,000
	105	016	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		108,587	[10	0.0]		108,58	画地 7 行政		0.0	109,000
t	(102,	, 597	 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		104,508	10 [10	0 <u> </u>		104,50			0.0	105,000
e	()	100 [100.0]	[103.8]	_100	100 [88.0]		108 379	_10	0		108,37	9	[100 100		108,000
10		 ſ月率	ウ標準化	補正の内部		[00.0]		100,010	[10			 の比較のP		100		100,000
 а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		-1 0 13	交通・接近	<u> </u>	環境	0.0
		-0.48			 ¦行政		└ ├その			 行政		0.0		0.0	- L	
b	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 			街路			交通・接近		環境	0.0
	-	-0.48			 行政		その			行政		0.0		0.0	. L	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 			街路			交通・接近		環境	ē 0.0
		-0.48	画地	0.0	 行政				0.0	行政		0.0	 その他	0.0	- L	
d			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
	+	·0.55	画地	+2.0	 行政 	0.0	そ の	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	. L	
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	^丘 0.0	環境	0.0
	+	-0.48	画地	 -12.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		

												1H1 3113 (>1	-,	. 0	0.0
(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	市街地でる	あり再記	周達原価の	D把i	握が困難である	ため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及7	び地番							
313	素地の取得((円/r		事情補	誰	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修ī	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化3 した価格	ぎで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達	原価
	(円/㎡)					正後(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₩X	LUTX		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	J		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	插格		F	円 / ㎡			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	地域要因の比較街路					交通	・接近		環境		行政		₹0	O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					
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元和	间回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						()		() %
			m /	m (= 2)					90
	-1XIIII III II		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	用途地域が第1種低 貸市場が未成熟であ		する戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己	利用目的の取引が	多く	、賃	

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) 5 - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 98,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 430,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)	[令和 3年1月]	330,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	 (5)価格の種類	正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
	ү лн о + о/з 2о ц	(J) IMITO 1 = XX	TT-13 IM 1 H	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区大橋4丁 4-3」	目339	番4外					tt (m	边積 ₁ ̂)	(230	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	持		よ交通施設)状況	設との	商業 (80, 準防	400)	
	台形 1:1.2	店舗兼! R C 1	共同住宅 1		層店舗併用付 ○ある路線		東22 г	n	:	水道、 ガス、 下水	大橋	≣ 720	m		•	の他) 400)	
(2)		東 4	0 m、西	10 m、		m、北	60 m	堙淮	的使用	3 山声	屈庄	盆羊	共同住宅	 2+#1	(,	,	
近	 標準的画地の形状		間口			···、15 行 約	20 m				300			形状!	三古甲	<u>, </u>	
隣	地域的特性		」問 <u>口</u> 寺にない	MJ IC	/ III、 X		m国道			1				_	一商業	-	
地域	*6*% # 31·0 エ	事項	引にない			路	川巴坦	,	施設		Ø/\ *	1米万)720 III	規制		400)	
	地域要因の将 来予測			リの変化に このと予測	t見受けら jされる。	れず、当	面は現	状程度で	で推移	するも	のと	予測	される。	将来Ⅰ	は高原	雪の共同	住宅が
(3)晶	最有効使用の判定	中高層	店舗兼規	共同住宅地	<u>t</u>				_ (対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	格	44	0,000	円/㎡		=							
0	D適用	収益還	元法	収益価	格	39	6,000	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_								
		開発法			による価格	-	/	円/m²						-			
(6) ī	市場の特性	店舗・1	賃貸マン	ション開発	司辺区にお 発目的の不 中心価格帯	動産業者	等である	る。投資	用不動	加産をに	はじめ	とし	た土地課	製である	大し	要者の ^L ており、	地価は
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	などに。	よりやや	低位となっ	取引が主の った。本件 両額を上記	では市場	性を反	央した比	性のあ (準価格	5る取引 各を重視	事例 見し、	を収 収益	集しえた 価格を 身	と。 収益 関連付け	が、指	は賃料の 定基準は	D粘着性 他との均
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]]	100)			-	正 そ	行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	福岡南(県)		- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	善価格	内部	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +65.0
基の 準検	前任招定县准	地の価格	Ķ I	[105.1]	100	100	[100	0.0]	404			補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	700	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[174.9]	100)	439	9,000			の他	0.0		C 97 165	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	00 円 / ㎡	価 変化 格 動			阿区の人 行きはや					コロナ禍の	の影響に	こより	不動産市	元の先
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	·思) 形 状 成 沉	地域		格線商業 域のマン					乱調である である。	るが、タ	を通利	便性の良	見好な地
地格 の等 前か	公示価格	+6.2	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	†) (f	固別的要	因に変	動はな	l I						
וו המ	又到平 十回	7 0.2	/0 -		/0 07												

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	主要 設の	要交通))状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3		岡市南区				貸家 建付 地	(長7	 方形	南西6 ㎡	市道				商業 (90,360)
b	- 12 福岡南 3		岡市南区				貸家 建付 地	((ま) 形	ぎ整	北東22	m県道				準住居 (60,200)
	- 6	19															
С			岡市南区				貸家 建付 地	(長7	方形	北西18	m市道				商業 (90,400) 地区計画等
<u>ـــ</u>	- 11 - 11	-	阿士博夕区				ᆂᄴ			1=1	 ≠=	去 亚 20					
d	博多3 K	. 備	岡市博多区	_			更地	(方が	ぎ長 形	南西20 南7 m 角地	M巾追				华上 (70,200)
e	3							()							
VO	取引(西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付流価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地辺の	 域要 比較		推定標準((円/㎡		固別的 北較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[105.5]	100	100			10			400 4	街		0	0.0	400.00
b	(,602	[100.0]	100 [103.5]	100.0	100.0		383,600	10	7.5] 0		438,4	·00 交i 接i	通・ 丘	0	0.0	438,00
	354	,585	[100.0]	100	[100.0			366,995		4.4]		434,8	28 環境	竟	0	0.0	435,00
C	623	,764	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0	100 [100.0]		651,833		0 <u> </u>		466,9				0.0	467,00
d	()	100	[104.4]	100	_100			_10				—— 行i ——————————————————————————————————			0.0	
e	(,232	[100.0]	100	100	100		386,414	_10			444,1	54 70	の他	[100.	0.0 0]	444,00
NO	ア事情の内容		対標準化	100 補正の内記][]] [内訳		100		
 a	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		_8 N	交通・技	 妾近	0.0	□環境	-3.
		+0.50			- - 行政		その			 行政			¦ その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	掛路		交通・		環境		0.0	街路			交通・持		+3.0	環境	. -9.
		+0.50) 画地		¦行政		その			 行政			¦ ¦ その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・技	妾近		環境	+33.
		+0.45	画地		- ¦行政		その			 行政			と その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	1 街路		文通・		環境			街路			交通・技			環境	+4.
		+0.40	画地	+3.0	- 行政		その		0.0	 行政		-10.0	L ここここ との他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			 交通・打			環境	i
			画地		└ ¦行政		その	-		 行政			L ¦その他			L	
	」 比準価格法	東京の			1		1						<u>'</u> 〔比準個	トル・		A /	

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	素地の個	也の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 ∜した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	0		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		P	g / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	通・接近		環境		行政		そ	の他	

L							
(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			
 	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	20,553,173	5,539,580	15,013,593	10,911,400	4,102,193	(0.9322) 3,824,064	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	91,049,143	円 (396	5,000 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						

(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	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	扣 投	下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円(円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の生	Q24								届问南(県) ————	3 - 1	
(3)	-2 泥灰	E10JUJ1	Л.										
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層	延	床面積		(m²)
店舗	浦兼共同 位	E宅				100.00	R C	9 1	=			900.0)0
2	公法上の規	制等											
	金地域等		基準建蔽率	等 指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・奥行	Ī	前面道路、	幅員等	
商美	Ě		90) %	400 %	400 %		230 m²	14.5 mx	16.5	前面道路:		22.0 m
準防	<u>.</u> 思定建物σ	が相乗	1 7比 - 亡年	2 - 0 [比,11	 D K (約30r	n ²)	有効率	87.2 %	煙淮	特定道路ま 設計仕様による	きでの距離: 	m
, A	S.足)生物()。	がる	1 哈 . /白部	, Z~91			11)	の理由	01.2 7) 1 1 π 1 1	 	J	
(3)	-3 総収益	 第二世	 引訳										
		用道	<u>È</u> /	末面積	有効	有効面積		たり月額	月額支払	人賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	手 (円)
	階層			(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃	料		(円)	 b権利金等(月数		● (円)
				. ,		, ,					6.0		131,000
	1 ~ 1	店舗		100.00	65.0	65.00)	2,900	1	38,500			
		住宅		100.00	90.0	90.00		1,970	1	77,300			
2	2 ~ 2									,	1.0	0 1	177,300
	3 ~ 3	住宅		100.00	90.0	90.00		2,000	1	30,000	1.(0 1	180,000
`	, <u> </u>												
4	4 ~ 6	住宅		100.00	90.0	90.00)	2,030	1	32,700	1.0	0 1	182,700
		住宅		100.00	90.0	90.00		2,060	1	35,400			
7	7 ~ 9									,	1.0		185,400
	計			900.00	87.2	785.00			1,6	50,100			131,000 461,600
ŕ	 F額支払賃	 5 米斗						1,650,	 100 円 ×	 12ケ月	=	19,801,	
а	共益費(管	(理費)					90 円/	m² x	785.00 n	ix 12ケ	月 =		,800 円
b	共益費(管	宮理費)	の算出根拠			周辺地域の共	≒益費水≥	準等を勘 第	関して査定				
		,	車場使用料等)			0,000 円/			12ケ月+		= 600,	,000円
			根拠、金額)			敷金により打	旦保されて ,649,000			.0 %			0 円
	≧室等によ + a)× ≦		長相当額 A(%)+(→	空室率 B	(%))	+	600,000			.0 %	=	1.062.	,450 円
با		+ a+										20,186,	-
1:	呆証金等の	運用益	益(空室損失考	慮後)		1,131	,000 円 ×	: 95	.0 % ×	,	1.00 % =	10,	,745 円
朴	権利金等 σ	運用記	益及び償却額(空室損失者	ś慮後)		年数(,600 円 ×		年) 運用 .0 % ×	利回り(1.00 %) 0.2563 =	355.	,878 円
7	 : : : : : : : : : : : : : : : : :	∖に係る		 月益(空室損	———— 夫考慮後)	1,101	円 ×		% ×		% =		0円
幺	総収益	+	+ +				20,5	53,173 円	(89,362	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	áたりσ	D月額支払賃料	料の算出根	拠	()内は支	払賃料						
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	補 時正	点修 標準化 補正	∠ 建物 差修正		域要 基準 比較 格差(多正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	福岡南 (3 C -	賃) 601	2,264	[100	-	0.0] 100 0 [100.0	100 [100.				2,058	対象基準階の 月額実質賃料 2,043	¥ 3 円/㎡
b	福岡南 (3 K -	賃) 1101	1,871		_	0.0] <u>100</u> 0 [100.0					1,941	月額支払賃料 (2,000	¥ 0 円/㎡
С	-		(100	[0 [100] [<u>100</u>]		基準階 3 F	: В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		890,000 円	178,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		2,549,880 円	21,249,000 × 12.0 %	
Λ.ΤΠ.Λ. ` =	土地	230,700 円	査定額	
公租公課	建物	1,513,000 円	178,000,000 × 50.0 % × 1	7.00 / 1000
損害保険料		178,000 円	178,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		178,000 円	178,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用 ~		5,539,580 円	(24,085 円/㎡) (経費:	率 27.0 %)
(3)-6 基本利率等		0,000,000 13	21,000 37 11 1 1 1 1	
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	—————— 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	—————— 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	—————— 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	0.9322
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		178,000,000 円	is s	设計監理料率
建物寺の削削10月間		178,000,000	192,000 円 / ㎡× 900.00 ㎡× (100	
元利逓増償還率		0.0613	躯体部分 仕上部分 0.0482 x 40 % + 0.0594 x 40 % + 0.0	設備部分 915× 20%
建物等に帰属する純収益		10,911,400 円		
×	(47,441 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			20,55	3,173 円
総費用			5,53	9,580 円
純収益 -			15,01	3,593 円
建物等に帰属する純収益			10,91	1,400 円
土地に帰属する純収益 -			4,10	2,193 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		3,82	4,064 円
×			(1	6,626 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %		
		91,049,143 円	(39	6,000 円/㎡

令和 3年 7月 27日提出 福岡南(県) 5 - 2 宅地-1

倍率種別

基準地番号	ļ	提	是出先	所属分科会名	業都	皆名	株式	会社フ	゚ライ』	ム評価	研究所		
福岡南(県) 5 - 2		福	岡県	福岡第 5	氏	名	不動	産鑑定	Ξ±	片江	宏典		Ер
						2							_ ,
鑑定評価額				59,900,00)0 円	1 m′ ≌	当たりの	の価格				227,000	円/mf
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 3	年 7	'月 1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	8日	(6)路	[令和 3年1月]	175,000	円 / m²
										線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3	年 6	6月 25日	(5)価格の種類		正常信	西格			価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 3 1 1 1 1 3 -	長住2丁目22区 22-12』	289番2	2			地積 (㎡) (264 法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	役との (80,300) 準防
	長方形 1:2	店舗 S 2	小売店舗、スーパ 行等が集積する。 地域		西20 m 市道		水道、 ガス、 下水	高宮3.2 km	(その他) 高度地区2種20m (90.300)
(2)		東 15 m、西	 15 m、南 150	m、北	170 m 標	 準的使用	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□		(66,666)
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 12 m、 奥1	亍 約	22 m、 ‡	規模	2	260 m²程度、 :	形状 長方形
隣 地 域	地域的特性	特記すべき	手事項はない。	街 20	m市道	交通施設		R南西方3.2 km	法令 (90,300) 準防 規制 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測								注移すると思料される。コ 目感が薄れてきている。
	最有効使用の判定	低層店舗地				``	対象基準 の個別的 因		
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		1,000 円/r	n	_		
`) <u>(</u>	収益還元法 原価法	収益価格 積算価格	160	5,000 円/r / 円/r				
		開発法	開発法による価格	<u> </u>	/ 円/r	_			
(6)市	市場の特性	同一需給圏は、神 貸収益目的の不動 住宅地の供給も	 国岡市南区周辺の近 助産業者等が中心で	隣商業地域 ある。背待 おける先行	或一帯と判定 後の住宅地に うきの不透明	 した。! ついて 感も一語	は高齢化 邹解消さ	が進んでいたが、 れて上昇幅は拡大	等を販売する小売業者、賃 直近では周辺にて新規戸建 傾向となっている。地価水 ことは困難である。
` ´ 柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ており、各補修ī 測において若干の	E項目とも十分に検	討している でおり、	る。一方、収5 児範性は相対	益価格I 的に低い	は周辺の ハものと	店舗等の賃料水準 判断した。従って	る取引事例に基づき試算し 及び還元利回り等の将来予 、比準価格を重視して、収 定した。
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100 100	100	100			補 画地 正 行政 その他	因行政・その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100 100	100	100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対象基準地格	らの 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		0 円/㎡ 価 変 等と同一地点) 形 状 成 況	地域要因	3 ン需要 ³ 成 周辺でに 期待され	も一部認 よ小規模 れる。ニ	められる な戸建タ 1ロナ禍に	る商業地域について 分譲住宅地も整備さ	と
の等前か	公示価格	+4.1 % 半年	円/㎡ 因	要医		切はない	l _o		

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 2 宅地-2

V0	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	餡の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3 (岡市南区				貸家 建付 地	(長方		南東15 г	m市道				2 住居 60,200)
ı.	- 60	_					III				-T/	±#40	E.,*				1 1
b	福岡南 3		尚巾 南区				更地	(長方 	功形	南西16 г	県理			(1 住居 60,200) B度地区2種20m
	- 11	_	到古 本 区				更地			不整	↓Ⅱ 彡	南西12 г	かり 通信			,	 丘商
			叫印用区				文化	()	ミハン	H C 12 1	小木足			(90,200) §度地区2種20m
_	- 41	_					777				-T/	±T00					
d	福岡南 3 (岡市南区				建付 地	(長方 	列多	南西20 г	m巾追			(2 住居 60,200) 源度地区2種20m
	- 60.	_															
	-							()							
VO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付え価の補具			□ 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 対較 ・		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[103.2]	100	100			_100					路	C	0.0	
	195,	030	[100.0]	100	[100.0			201,271	+	0.0]		223,63		ق通・	(0.0	224,000
b	200,	000	 [100.0]	[104.1] 100	100 [/	_ <u>100</u>] [102.0]		204,118	100	5.4]		236,24		接近 環境	(0.0	236,000
c	()	_100	[103.6]	100	100			_100)		·		地		0.0	-
_	130,	413	[100.0]	100] [95.0]		142,219	+	1.5]		220,49		页	(0.0	220,000
d	280,	493	 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [100.0]		293,115	100	3.8]		246.73	30 7	の他	C	0.0	247,000
e	()	100	[]	100	100		,	_100			,			[100.	o]	· ·
				100] []] []					100		
V 0	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	Я					工地垣	找要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	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	-1.0
	+	0.35	画地	0.0	└	0.0	└ ├その	-	0.0	 行政		-10.0	 その他	· }	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・		- 環境 		0.0	街路		-1.0			-3.0	環境	0.0
	+	0.34	 画地		 ¦行政		 て の		· 	 行政		-10.0			0.0	<u>_</u>	
c	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		-2.0				環境	20.0
		0.36			 行政		\ 			 行政		i				L	-30.0
اہ	元 曲 。	, , 🖯			!		1		0.0			-5.0			0.0	. T== 1.2=	
a		6/月 ·0.50	街路 - <u></u> -		交通・		· 環境 			街路 		i			+10.0	└	+20.0
			山地		行政		 そ の		0.0	行政		-10.0			0.0		
e	9	6/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		1	その他	3			

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため。								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
III N	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	カ補修正後 各	造	成工事費		標準化	補正	時点修	》正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u> 10	0		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		 費用の補修 D価格	有	i効宅地化率 がした価格	ヹで	地域要[因の比	個別的 比較	ク要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Pa	(円/m	ı̈́)	+*		10+2			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>	100		
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²			
内記	iR						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	· 較		街路	各	交通	・接近		環境		f -	政		4	その他	l

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,926,510	1,039,800	3,886,710	2,003,050	1,883,660	(0.9750) 1,836,569	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	43,727,833	円 (160	6,000 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						

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

(3)-2 想定	建物の状	 :												
	用	途	建築面	積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗					200.00	S	1 F	=				:	200.00	
公法上の	規制等													
用途地域等	F	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25 準防	種20m	90 %	;	300 %	300 %		264 m²	12	.2 mx 2	1.8 m	前面道路: 特定道路ま		20.0	n C
想定建物	の概要	一棟貸し店舗					有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3 総切]訳												_
階層	用道	床面		 有効 ^軽	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F	月額支払賃	:料	a保証金等(月数	数) a保証	[金等 ((円
			(m²) (%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権利	」金等 ((円
1 ~	店舗 1		200.00	100.0	200.00		2,150		430,	000	6.0	0	2,580,0)00
~														
~														
~														
~			200.00	100.0	200.00				430,	000			2,580,0	000
計	(A)													_
年額支払							430, / m² ×	000	円 x 124	ァ月 = 12ケ月		5	,160,000	
a共益費		の算出根拠			一棟貸し店舗			車	IIIX	127 FJ			U	円
		車場使用料等)			が乗り沿品		<u> </u>		台x 12	<u></u> ケ月+		=	0	F
	•				敷金にて担保			†上し						円
	よる損失 空室率 A	E相当額 √(%)+(× 空	室率B(「	%))	5,	160,000	円× 円×		5.0	% % =			258,000	_ E
以上計	+ a+						13 %			70		4	,902,000	
保証金等	の運用益	益(空室損失考慮往	後)		2,580	000 円 :	× 95	.0 %) X	1.	00 % =		24,510	円
権利金等	の運用益	査及び償却額(空	室損失考慮	(後)	償却:	年数(円:		年) %	運用利 ×	回り(%) =		0	円
	収入に係る	保証金等の運用益	(空室損失考	蒼慮後)		円:		%) X		% =		0	円
総収益		+ +					26,510 円		(18,661	円/mf)		_
· /		月額支払賃料の			()内は支		da		+ >==	.		++ N+ 111 -	± 3# nu = ^	
₩ 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時; 正 	点修 標準化 補正	建物 差修证		域要 北較	基準階格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地; 	基準階の貿	夏米
a 福岡南 3 C	i(賃) 303	1,956 (1,949)	100 [100.0]	[100 100	-	100 [95.			100]	2,059	対象基準 月額実質		 /m
b 福岡南 3 C	i(賃) 302	2,053 (2,053)	100 [100.0]	<u>[100</u>			_		100 [100.0]	1	2,275	月額支払	公賃料 2,150 円/	/m
С _			<u>100</u> []	100	<u> </u>	<u>100</u>] []		-		基準階	1 F 1	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		147,500	円	29,500,000 × 0.5	%	
維持管理費		154,800	円	5,160,000 × 3.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	427,800	円	查定額		
公租公課	建物	250,700	円	29,500,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		29,500	円	29,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,500	円	29,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,039,800	円	(3,939 円/㎡)	(経費率	21.1 %)
(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	等価格)	40 9	%	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	等価格)	30 9	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 4	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		29,500,000 円	3	143,000 円 / ㎡x 200.00 r	設計監 n ² x (100%+	
元利逓増償還率		0.0679		躯体部分 仕上部分	IIX (100%)+	設備部分
		2,003,050 円	,	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 %	+ 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,003,000 円 7,587 円 / r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,926,510	円
総費用					1,039,800	円
純収益 -					3,886,710	円
建物等に帰属する純収益					2,003,050	円
土地に帰属する純収益 -					1,883,660	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,836,569	円
×				(6,957	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		43,727,833 F	၂	(166,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) 5 - 3 宅地-1

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	
福岡南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 中村 光子	ED

鑑定評価額330,000,000 円1 ㎡当たりの価格147,000 円/㎡

1 基本的事項

	(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)	[令和 3年1月]	110,000 円/㎡
l	 (2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	 正常価格	W/J/	路線価又は倍率	倍
l	(2)关地响且口	マ州 3 十 7 月 1日	(3)川川作品の大里夫貝	正帝 作	価	倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			西長住3 - 22 -	丁目 5 6 7 7」	7番7					地 (㎡		2,248	法令上の規制等	
地	形状	敷地(の利用の3	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 兄	1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼作 S 2	下業所	ンショ	D店舗を主とョン等も一部 当ン等も一部 道沿いの商業	8見られ	北東11 県道、 背面道		:	水道、 ガス、 下水	高宮4	l km		(その他) 高度地区2種20m (70,200)	
(2)		東 110	O m、西	30 m、	声 90	m、北	160 m	╁亜淮	的使用	小冶	施設月	7+#1		(10,200)	
近	 標準的画地の形状					…、礼 T 約						程度、	41211	■	
隣				สบ 40)m、 奥行		50 m			1				長方形	
地域	地域的特性	特記 特記 事項	寺にない			街 11	m県退		交通 施設	高宮馬 	状角凸.	力4 KM	規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
	地域要因の将 来予測				'ンション∜ に推移し、								る。残る	空地にも新規店舗が	
(3) 揖	員有効使用の判定	沿道施	設用地						` (対象基準 の個別的 因	集地 <u>-</u> 内要	二方路		+1.(
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	準価格 150,000 円/㎡					싀					
0.)適用	収益還え	元法	収益価格 106,000 円/㎡											
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_						
		開発法		開発法	による価格										
(6)市	5場の特性	の店舗現在に	・営業所等 おいても	等を経営す 現模の大き	する法人等	が中心と対する希望	なる。 圏 少性は 層	園内にお 高く、相	いてに 場より	はコロナ)も高値	福に。	より一時 引 <mark>される</mark>	的に不動	ある。需要者は県内外 筆市場が停滞したが、 見られる。中心となる	
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格である推移して	る。一方、 ているこ	収益価 と等から ¹	各は主たる やや低位に	需要者の 試算され	重要な拮 た。以」	≦標であ ニより、	るが元 本件評	元本と賃 評価にお	料の	関係が不 は、比準	完全であり 価格を標準	央した説得力のある価 〕、建築費が高水準で きとして、収益価格を 顔を決定した。	
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	世	因の	対象基 の規準 (円 /	基価格	標 内 準 訳 化	交通	<u> </u>	地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			1	100	100	ſ	1			補			因行政	
格しをた	2,3,7,4,14	円	/ m² -	100	[]	I	100				I	その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ぷく	標 内 準 訳 化	· 交通 、 環境	<u> </u>	地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		{ ∕ m²	100	100	100	_ <u>[</u>	1			祖正		ζ	因 行政 その他	
(10) 対年 象標	の 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	通地点(代		の 円/㎡ 多と同一地	価 変格動	一般的要因	为 区	等の懸	念は残	りつつ=	も市場	ロナ禍に は再び重	こより圧縮値		
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形状成況要	成 況 要 因 られる一方、マンション適地としての需要も内在している。 要									
の等前か	公示価格	+4.3	% 半年	因 % の	要因		別的要	凶に変	動はなし	, I _o					
					-	-									

福岡南(県) 5 - 3 宅地-2 3 試算価格算定内訳

<u> </u>	政界 侧伯												TH	1円円(<i>></i> -	o - c	七地-2
(1)	比準価格算	拿定内	l訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道状況	値路の		要交通加)状況	施	法令上の規 制等
а	福岡南3 h	〈福	岡市南区				建付地	(ほl 方テ	ぎ長 形	北西12	m県道			([2 中専 60,150) §度地区2種15m
	- 90																
b	福岡南 3 I - 410		尚市南区				更地	() 不到	整形	南西12	m県道			(丘商 90,200) §度地区2種20m
С	福岡南 3 (-	型市南区				貸家			IEI	 ぼ台	北東9.7	m県道				 1 住居
							建付地	()形		西3.8 m 二方路				(F	70,200) 高度地区2種20m
_	- 324						(15-1-			ļ	_» .						
d	福岡南 3 (当市南区				貸家 建付地	() 形	ぎ台	北東9.5 南東6 m 北西5 m 三方路				(1 住居 70,200) §度地区2種20m
е	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較			査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.8]	_100	_100			_10				街	路	0	.0	
<u></u>	133,	493	[100.0]	100	[100.0]	_		139,901		4.0]		148,8	31 交 接	通· ·	0	0.0	150,000
b	130,	413	100 [100.0]	[103.6] 100	[/]	100 [95.0]		142,219		<u>0 </u>		145,2			0	0.0	147,000
С	()	100	[101.4]	100	100		447 405	_10			454.0	画	地	+1	.0	450.000
d	111,	056	100.0]	100	[100.0] 100	[95.9]		117,425	10	7.6] 0		151,3	21 行	政	0	0.0	153,000
	101,	365	[100.0]	100	[100.0]			101,867		2.0]		141,4	82 건	の他	0	.0	143,000
e	()	100]	100	100			100						[101.0	0_]	
NO	ア事情イ	 ['] 月率	「 」 ウ標準化	100 補正の内記		[]] [1]の比較の	 内訳		100		
	の内容変	動率		111322 - 7 1 3 10	•												
а	正常 %	/月	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
	+	0.44	画地	0.0	 ¦行政 '		 その		0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	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
	+	0.36	画地	 -5.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+3.0	その他		0.0	L	
С	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	-20.0
	+	0.36	 画地		¦行政		¦ ¦その		-	 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・		-1.0	環境	-25.0
	+	0.36	画地		¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	9/	/月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		1	交通・			環境	
			画地		¦行政		¦その	 他		 行政		' 	その他			L	
	 七準価格決	定のF	 里由		1		1						〔比準個	 5格:		150),000 円 / ㎡
- 1													. 23 1 14				.,000 (5

											` ,		
(2)積算価格算法	定内訳												
(2)-1 原価注	去が適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	:め、/	原価法は適	面用 [·]	できない。				
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原侃	法の適用が可	能な場合の	の価格								
造成事例番号	}		-		所在及び	地番							
素地の取得価 (円/m		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点傾	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正	正後の	貴用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/m	ĵ)				(円/㎡)		(円/m	์)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10			
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格		P.] / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	₹	街路		交通	・接近 		環境		行政		7	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	28,321,704	5,992,720	22,328,984	12,018,300	10,310,684	(0.9750) 10,052,917	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	239,355,167	円 (100	6,000 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						

(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	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	:::::::::::::::::::::::::::::::::::::												惟凹用(宗 <i>)</i>			-4
		用	途		建築面	面積	(m	า๋)		構造	• 隆	皆層		延床	面積		(r	m²)
店舗	甫						600.00		S		2 F					1	,200.00	
2	公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建蔽率	※ 等	指定容積	責率	基準容積	率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1信	主居 度地区2種2	20m	7	'0 %		200 %	20	00 %		2,248	m²	44.	5 m×	52.0 m	前面道路: 特定道路ま			1.0 m m
—— 九)概要	一棟貸し	(2)	皆建・床	面積各 6	5 0 0 m²)	を想	定	有効 の理由		10	00.0 %	一棟貸	し想定のため			
(3)	-3 総収益	· 首出は	1≐₽															
		用迫		床面		 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	当たり月 ** ¹	額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月達	数) a保語	証金等	(円)
	階層					** (%)		(m²)	又孤貝 (円)	1 1				(円)	 o権利金等(月	数) b権	 利金等	(円)
		店舗		1,	200.00	100.0		00.00		2,0	060		2,472		6.0	0	14,832	
	~ 2																	
	~																	
	~																	
	~																	,
	計			1,	200.00	100.0	1,20	00.00					2,472	,000			14,832	2,000
É	 F額支払賃	 影料								2,4	72,0	000 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 !ケ月 =	:	29	9,664,00	
а	共益費(管	理費)							円/	′m² ×			m²×	12ケ月	=			0 円
			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。											
		•	車場使用料等				/ A A			/台 ×			台×12			=		0円
			根拠、金額)				保証金等				ハる	ため	計上した 5.0					0円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	29,0	664,000	口 x 円 x			5.0	% =			1,483,20	00 円
Ļ		+ a+								13 %				70			8,180,80	
伊	保証金等の	運用益	5(空室損失者	考慮後			14	,832,	000 円 >	<	95.	0 %	×	1.0	00 % =		140,90	04 円
村	権利金等の	運用益	弦及び償却額	i(空室	2損失考慮	憲後)		償却年	∓数(円 っ		年	F) %	運用利	回り(%) =			0 円
7	 : : : : : : : : : : : : : : : : :	∖に係る	 保証金等の運	[用益(空室損失	考慮後)			円 ,			%			% =			0円
幺	総収益	+	+ +						28,3	21,704	円		(12,599	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	またりσ	月額支払賃	料の	算出根拠	Ļ	()内	は支払	丛賃料									
NO	事例番	·号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情補正	甫 時, 正	点修 標補正	 準化 	建物 差修正	列格 三 因	地域の比	找要 ご較	基準區格差修正	皆 査 E (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	ー D賃料
а	春日(賃 C -	1301	2,14		100 [100.0	[100]	-	00.0]	<u>100</u> [101.		100 103.		100 [100.0]	2,051	対象基準月額実	階の 質賃料 2,070 F	———— 円/㎡
b	福岡南(3 K -	賃) 1412	2,26	88	100 [100.0	[100]		00.0]	100 [102.		<u>100</u> 103.		100 [100.0]	2,155	月額支	払賃料 2,060 F	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>	_ <u>[</u>	<u> </u>	00	<u>100</u>		100]		基準階	1 F	В

項目)	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		885,000 円	177,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		889,920 円	29,664,000 x 3.0	%	
	土地	2,359,300 円	查定額		
公租公課	建物	1,504,500 円	177,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		177,000 円	177,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		177,000 円	177,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		5,992,720 円	(2,666 円/㎡)	(経費率	21.2 %
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	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	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	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	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		177,000,000 円	440 000 FI / 2	設計監理	
		0.0070	143,000 円 / ㎡x 1,200.00 m 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率 		0.0679		+ 0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	12,018,300 円 5,346 円/m²)			
	(3,040 (37 111)			
総収益				28,321,704	円
総費用				5,992,720	円
				22,328,984	円
建物等に帰属する純収益				12,018,300	円
土地に帰属する純収益 -				10,310,684	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			10,052,917	
×			(4,472	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %			
		239,355,167 円	(106,000	円/m²

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3年 7月 27日提出 福岡南(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)総研		
福岡南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	小林 健一郎	ED

618,000 円/m² 鑑定評価額 420,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 480,000 円/m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 2日 路線 路線価又は倍率 倍

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

令和 3年 6月 25日

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	î										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		区大橋1丁-4-10						地積 (㎡)	(679)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施 の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	部形 : 1.5	共同住宅兼診療 SRC 11		雪事務所、店 ョン等が混在 或		東22 m 国道		水道、 ガス、 下水	大橋22	O m		(その他) 駐車場整備地 (90,400)	, <u>X</u>
(2)	 範囲	東 0 m、ē	 西 40 m、	南 60 i	m、北	40 m 標	標準的使用	 	店舗兼	共同住宅は	地	(60, 160)	
近	標準的画地の形料			m、 奥行			規模		680 ㎡和			まぼ長方形	
地域	地域的特性		通行量が多い なれた商業地		街 - 22	m国道	交通施設		沢東方22	O m		令 商業 (80,400) 準防 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	大橋駅への接コロナ禍の影	響は懸念さ				してきた	地価は	、今後	も同様に	は現状線	維持と予測され	れる。
()	有効使用の判定 定評価の手法	高層店舗兼共 取引事例比較流		ł 2	62	1,000 円/		対象基準 の個別的 因	集地 形態	状			-1.0
(3) の 通		収益還元法	収益価			0,000 円/							
		原価法	積算価		J4	/ 円/	_						
		開発法		□ による価格	,	/ 円/							
(7)試算 検記	易の特性 章価格の調整・ 正及び鑑定評価	同一需給圏は不動産業者及で譲マンションドしている。土地同一需給圏内にが高い。一部	び投資法人 用地としての 也の形状、 た でする比較 のが、 収益価格し	等である。特別である。特別である。特別である。特別である。 特別では、「 では、 では、 でもいでは、 でもいでは、	持急電車(待できる。 り取引価値 の高い商調 十地価値	の停車駅では ことから、こ 格にはばらこ 業地域内の取 格に見合う値	ある大橋! コロナ禍(つきがあり 又引事例を 話料水準)	駅は南区 の影響に り、 需要 を採用し が形成さ	での中では懸念されている。 で求め、これでいる。	は繁華性だれている。 となる価値 た比準価値ないため	が高く、 ものの ^比 格帯は見 格は、市 格せ低く	事務所ビルの 地価は上昇傾向 見いだせない。 「場性を反映し 〈試算された。	ほか分 を維持 規範性 だって
額0 (8)	D決定の理由 代表標準地	、市場実態を加え、鑑定評価額						基準地	標	し、更に、 街路	、	世 街路	を踏ま
公規価 示準格	標準地番号	-	修正	補正	因の比較		の規	# /TT 1.15	内 準 沢 化	交通 環境		域 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号 5 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 標 排 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +2.0 +20.0
基の 準検 地討	前年指定基準730,	地の価格 000 円/㎡	[105.1]	100 [100.0]	100	[99.0]	62	21,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	583,0	000 円/㎡	価 変	一般的 要 因		└ -禍の影響 ・動産市災		商業需要	の先行き		」 透明感があるも	のの南
基準検 準価討 地格	- 2基準地が共である場合の検討	通地点(代表標準均標準地標準地	地等と同一地 -	形状思要	要 图	⅓ 一禍の影	響で収益	合性が低	下した商	地域要因 業ビルが		は特にないが、 られる。	コロナ
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.0 % 半	円 / m² 年間	型 因 % の	要 因		要因に変	愛動はなり	, I _o				

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 4 宅地-2

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	面地 彡状	接面追状况	箟路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南 3		岡市南区				貸家 建付 地	(長方		北西18	m市道				商業 (90,400) 地区計画等
b	- 111 福岡南 3		岡市南区				貸家			ほほ	ř.Ę.	南西12.5	m市道				 商業
~	- 51		-315(4)				建付地	(方形		10,412.0					(90,400) 駐車場整備地区
c	福岡南 3	_	岡市南区				建付 地	(長方)	形	北東20	m県道				 商業 (90,400)
										<u></u>							
d	- 130 福岡中央		岡市中央区				岱完			不整	×π×	北東5.4	w 古 洋				 商業
u	С		则中大区				貸家 建付 地	()	≣π⊅	南東5.2					向来 (100,324)
	- 40	04															
_	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		 住定標準((円 / ㎡)		個別的比較	ク要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.5]	_100	_100			_100					路	(0.0	
b	623	,764	100.0]	100	[100.0] 100	100.0]		651,833	108	3.9]		598,5		ē通· ē近	(0.0	593,000
	508	,538	[100.0]	100	[100.0]			528,880		1.7]		624,4		境	(0.0	618,000
С	(727	101	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [100.0]		750 014	100	0.4]		607 6		1地	-1	1.0	691 000
d	(,101)	100.03	[111.3]	[100.0] 100	100.03		759,214	100			687,6	9 4	页政	(0.0	681,000
	600	,742	[100.0]	100	[100.0]	[102.9]		649,782	[99	9.5]		653,0	47 -	の他	(0.0	647,000
e	()	100 []	100	100 []	[]			100 [[99 .	<u>0</u>]	
VO	ア事情 の内容 変	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓							要因	 の比較の	内訳				
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	 	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	; +10.0
	-	+0.45	画地	0.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他]	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路		 交通・排		- 環境 			街路		-2.0				環境	.10.0
	-	+0.50			 ¦行政		└ ├ そ の		· 	 行政		i	 その他		0.0	L	
	正常	% / 月	街路		交通・持		; ¦ 環境		0.0	街路		- 1			-4.0	環境	; +15.0
		+0.43			- - - 行政		\ -			 行政		i	 その他			L	+15.0
Ч	正常 9	% / 日	街路		交通・排				0.0	街路		-8.0			0.0	- 環境	
J	1 1	+1.25			文題 1 行政		**** 0					i				 	+15.0
e	0	% / 日	街路		╷1 J IX - - - 交通・持		₋ ての - 環境		0.0	行政 街路		-4.0	ての10 交通・		0.0	環境	
_		, , , ,			. <u> </u>		⁻ ペ元 その						文心 その他			L	
			四九四		¦行政 '		E (J)	ie.		行政 ———		I I	ב שוני	5			

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	再調達	原価の把握	屋が[困難なため			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
llas.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 多正後の価格
	(円/	m²)				((円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)
			100)	100						<u>100</u>		1	
			l L]	100							100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 D価格			ヹで	地域要因の比 較	個別的男 比較	要因の 耳	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	ls3.	(円/m	ı̈́)	**	10+2		(円/m²)
			100)					(%)	100		1	
			l l	J	100						l l J	100		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算(価格		P] / m²	1	
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事								% / 月	費 用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	,	その他	<u>†</u>
				_		_								

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	62,211,174	15,564,962	46,646,212	30,603,500	16,042,712	(0.9135) 14,655,017	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	366,375,425	円 (540	0,000 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(P	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

	用	途	建築面	ī積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舗兼共同住	宅				300.00	S R	C 12	F				2,63	0.00
公法上の規	制等				I.								
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 注車場整備地 準防	ĮΣ	90 %		400 %	400 %		679 m²	24.	0 m× :	38.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 ▼での距離:	22.0 m
想定建物の)概要	1 階:店舗、 ㎡程度)全4	2~12 4戸	谐:住戶	□各4戸(2□	K 4 5	有効率 の理由	8	37.6 %	当該用	途の建物とし	して標準的	
3)-3 総収益	 第出内]訳											
階層	用途			———— 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	ーーー 新たり月額 料	月	額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証金	金等 (円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権利会	金等 (円
1 ~ 1	店舗		300.00	75.0	225.00		3,500		787	,500	10.0	0	7,875,000
2 ~ 12	住宅		210.00	90.0	189.00		2,000		378	,000	2.0	-	756,000 378,000
2 12			20.00								1.0		370,000
~													
~													
~												1	6,191,000
計		2	,630.00	87.6	2,304.00	1			4,945	,500			4,158,000
年額支払賃	計						4,945,	500 P	9× 12	ケ月	=	59,3	346,000 円
a共益費(管	理費)					80 円/	m² ×	2304	1.00 m²x	12ケ月	=	2,2	211,840 円
b共益費(管					周辺地域の共								
	•	車場使用料等)				5,000 円/			5 台×12			= 2,7	700,000 円
	-	根拠、金額)			敷金により十			ため	新上した 5.0				0 円
空室等によ + a)x 空	、る損失 ≧室率 A	₹相当額 .(%)+(× 空	室率B(%))		557,840 700,000				% =		3.2	212,892 円
以上計	+ a+					100,000	13 ^		0.0	70			044,948 円
	運用益	(空室損失考慮	参)		16,191	,000 円 ×	: 95	.0 %	×	1.	00 % =	1	53,815 円
権利金等の	運用益	。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	室損失考慮	震後)		年数(,000 円 ×	4 3 : 95	手) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =	1,0)12,411 円
その他の収力	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失す	ទ慮後)		円×	:	%	×		% =		0 円
総収益		+ +				62,2	11,174 円		(91,622	円/㎡)	
-		月額支払賃料の		.	()内は支		1						
9 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	前 時, 正	点修 標準化 補正	;│ 建物 │差修正		或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃料
· 福岡南 (3 C	賃) 104	1,664 (1,661)	100	[100	_	100			100 [100.0]	1,849	対象基準階月額実質1	の 賃料 ,046 円/㎡
福岡南(3 C	賃) 105	1,878 (1,800)	100 [100.0]	[100] 100		100 [95.0			100 [100.0]	2,081	月額支払1 (2,	賃料 ,000 円/㎡
С			100	ſ	1 100	100	100	,	100			基準階 (3 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		2,425,000	円	485,000,000 x 0.5 %)	
維持管理費		7,068,362	円	64,257,840 × 11.0 %	1	
Λ·Ω·Λ·ὰΒ	土地	979,100	円	查定額		
公租公課	建物	4,122,500	円	485,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		485,000	円	485,000,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		485,000	円	485,000,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用 ~		15,564,962	円	(22,923 円/㎡)(経費率 2	25.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9135
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		485,000,000 F	"	179,000 円 / ㎡x 2,630.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0631		躯体部分 仕上部分	0.0902 ×	3.00 %) 設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益 x	(30,603,500 F 45,071 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				6	2,211,174	円
総費用				1	5,564,962	円
純収益 -				4	6,646,212	円
建物等に帰属する純収益				3	0,603,500	円
土地に帰属する純収益 -				1	6,042,712	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1	4,655,017	円
X (a) a 1 th o 107 14 (T-16)	\pp		0/	(21,583	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		366,375,425	円	(540,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) 5 - 5 宅地-1

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

鑑定評価額 177,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 767,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)	[令和 3年1月]	590,000 円/㎡
	ATR 0 T 0 D 07 D	/ F > /#+D @ 15***	T-245/TE-145	`路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定		1									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	i区高宮5丁 - 3 - 9 」	目54番					地積 (㎡)	(231	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	め状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	商業 (80,400) 準防
-	長方形 1:2.5	店舗兼共同住宅		乗共同住宅、 建ち並ぶ商業		北東22 m 県道		水道、 ガス、 下水	高宮150	m		(その他)
(2)		東 100 m、	 西 20 m、	南 70	m、北	40 m 村	票準的使	田富區	 	共同住宅地		(30,400)
近	 標準的画地の形状) m、 奥行		23 m	規模		230 ㎡程	-		 長方形
隣	地域的特性	特記・特記すん				m県道	交通		R 南方1			
地域	- w		-C 4-7,10-0			,		1	. 11373		,	(90,400) 準防
		事項			路		施設	ŧ ¦			規制	
	地域要因の将 来予測	駅前商業地域 にあるが、賃										については減少傾向 と思料する。
(3) 晶	浸有効使用の判定	高層店舗兼共	同住宅地					対象基準の個別的		1		
()	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	78	7,000 円/	′ m²	因				
0)適用	収益還元法	収益価	格	633	3,000 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法	による価格	i	/ 円/	′ m²					
(6) ਜੋ	万場の特性	建設を目的と	する不動産 再評価され	業者等であ ており、需	る。コロ: 要は堅調!	ナ禍後、一印 こ推移してい	寺市場は 1る。市	停滞した 場の中心	が、投資 となる(i	資家から賃	料収入	記等の投資用不動産の への安定性がある賃貸 地域により異なり見出
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	格については	市場性等を のの、多くの	反映する説行 の想定要素 ⁵	得力の高い を含み、	ハ価格が求め 元本と果実の	かられた。 D関係が	。一方、 不完全で	収益価格	Bは適切な I こから規範	最有效 性はヤ	って求められた比準価 加使用の建物の建築を っや劣る。よって、比 質を決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 と 要因の 比較	の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因行政
格し をた		円/m²	100	<u> </u>	[]	-			正	行政 その他		その他
(9)	指定基準地番	 문	時点	標準化	地域要	更 個別的	対象	基準地	標	- 街路 		地 街路
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較		の比	準価格	内 準 沢 化	交通 環境		域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討		円 / m²	100	[]	[]	100				1J以 その他		ての他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	730,	000 円 / ㎡	価変格動	一般的 要 因				 仮店舗で	は業績好調		」 Ĵ、また、賃貸マンシ 並みに上昇している。
基準 準価	・ 2 基準地外共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地		形状成況	II							として投資適格物件で 上昇傾向を維持。
地格 の等 前か	公示価格	福岡南 740, +5.1 % 半	5 - 000円/㎡ 年間 +3.6	3 要 因 の	(個別的)要 因		要因に変	で動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 5 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形と	地 伏	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南30		岡市南区				建付地	()	長方形	Ħ	北東20 ㎡	県道			商業 (90,400)
b	- 1301 福岡南 3(岡市南区				貸家建付	(,	長方形	形	北西18 ㎡	市道			商業 (90,400)
	- 1115	5					地		,							地区計画等
С	福岡南 3 (岡市南区				貸家 建付 地	()	ほぼ [方形	툿	南西12.5 ㎡	市道			商業 (90,400) 駐車場整備地区
d	- 510 福岡中央 3		岡市中央区				建付地			不整开	形	南東6 mī 北東2.7				商業 (100,360)
	C - 204	1					16	())		角地	m			(100,300)
e	20							())						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域	或要 比較		註定標準個 〔円/㎡)		國別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(737,	101	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		759,214				807,67	街路 '4 交迫	甬•	0.0	808,000
b	(623,)	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		651,833				763,27	接边	fi	0.0	763,000
С	508,) 538	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		528,880				798,91		也	0.0	799,000
d	(648,) 188	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]		720,209				754,93	行 6 その		0.0	755,000
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>]				[100 100		
VO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	为訳		·	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路		0.0	交通・招	_{接近 -6.0}	環境	0.0
			画地		¦行政		その		0.0	行政		<u> </u>	その他			
b		/月 0.45	街路 		_ 交通・接 		□ 環境 			封路 				度近 -2.0	環境	-12.0
_	正常 %	/ F	画地 街路		 		その		0.0	行政 			その他 			
L		0.50			交通・接 行政		環境 その			封路 行政		i	文通・fg その他	送近 -8.0	- i	-25.0
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	 野路		!	交通・持		環境	<u></u>
	+	1.00	 画地		 行政		その		 	 行政		-2.0			- L	
e	%	/月	街路		¦ ¦交通・接		環境		í	封路			交通・持		環境	i
			 画地		└		¦その	-		 行政		L	 その他		_ L	

															` ,		
(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2))-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で再	再調達	原価の把握	屋が国	困難であ	るため	•			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	҈場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化	七補正	時点値	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化薬 ≷した価格		地域 較	要因の比	, 個別的 比較	り要因の	D A	事調達原価
	(円/	m²)					((円/m²)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	<u>0</u>]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	3		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	28,254,850	7,146,257	21,108,593	14,710,800	6,397,793	(0.9135) 5,844,384	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	146,109,600	円 (633	3,000 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						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

	:建物の状	代況											
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積	ı	(m²)
店舗兼共同	住宅				145.50	R C	11	F				1,302.7	'2
公法上の	規制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 準防		90	%	400 %	400 %		231 m²	10.	.0 m× 2	23.0 m	前面道路: 特定道路ま		22.0 m m
想定建物	の概要	1階:駐車 ^は 1K、約3 含むため緩) ㎡、計 2	店舗、3 6戸)を	3 階 ~ 1 1 階 : を想定。内部原	上 住宅(『下等を	有効率 の理由	. (68.0 %	構造、月		ると標準的。	
(3)-3 総収	 益算出内		<u>нну.</u>										
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃	 当たり月額 料	月	 翻支払賃	料a	保証金等(月数	女) a保証金等	(円)
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	駐車均	易等	169.50										
2 ~	店舗		116.40	86.5	100.70		3,100		312,	170	6.0	1,8	73,020
3 ~	住宅		116.40	77.8	90.58		2,470		223,	733	1.0		23,733
	住宅		116.40	77.8	90.58		2,510		227,	256	1.0) 2	27,356
8 ~ 1	0 ===		110.40	11.0	90.30	'	2,310		221,	330	1.0) 2	27,356
	住宅		85.62	70.4	60.30	,	2,560		154,	368	1.0		54,368
11 ~											1.0		54,368
計			1,302.72	68.0	885.64				2,267,	271			28,121 55,101
年額支払	 賃料						2,267.	⊥ .271 F	円 × 12	 ケ月 =		27,207,	
a共益費(120 円/			5.64 m²x			1,275,	322 円
b共益費(管理費)	の算出根拠			周辺地域の共	<u> </u>	準等を勘算	案して	T査定。				
その他の	収入(駐	車場使用料等)			15	5,000 円/	/台 x		4 台x 12	ケ月+		= 720,	000円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金等により			こめ計					0 円
空室等に (+ a)x		E相当額 A(%)+(x	空室率 R	(%))		482,574			5.0			4 400	400 TI
以上計	+ a+			(70)	+	720,000	円×		5.0	% =		1,460,	
		 法(空室損失考)			3.828	,121 円;	× 95	.0 %	×	1.0	0 % =		367 円
		を 登及び償却額(3		慮後)	償却	+ 年数(,101 円;	4	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) .2563 =		038 円
その他の川	又入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円;	×	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +				28,2	54,850 円		(122,315	円/m²)	
(3)-4 1 m	当たりの	月額支払賃料	の算出根拠	U ,	()内は支				1				
NO 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	· 事情· 正	補 時,	点修 標準化 補正	送 建物 差修证		域要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 福岡南 3 C	(賃) 1203	2,468 (2,367	100	[100] 100	-	100 [100.			100 [100.0	-]	2,518	対象基準階の 月額実質賃料 2,525	 5 円/㎡
b 福岡南 3 C		2,459	100	[100] 100		100 [100.			100 [100.0	-]	2,561	月額支払賃料	
С		(2,330	100		<u>100</u>	100] [0]	100	-]		基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		1,230,000 円	246,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		2,920,257 円	29,202,574 × 10.0	%	
0.7D 0.4D	土地	413,000 円	査定額		
公租公課	建物	2,091,000 円	246,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		246,000 円	246,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		246,000 円	246,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円	特になし		
総費用					
~		7,146,257 円	(30,936 円/㎡)	(経費率 2	25.3 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	≨価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	≨価格)	40 %	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	〕 這価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9135
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		246,000,000 円	400 000 FI (²	設計監理	
一七小庄は傍。三分		0.0500	183,000 円 / ㎡× 1,302.72 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0598		+ 0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(14,710,800 円 63,683 円/㎡)			
		,			
総収益				28,254,850	円
総費用				7,146,257	円
純収益 -				21,108,593	円
建物等に帰属する純収益				14,710,800	円
土地に帰属する純収益 -				6,397,793	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	雪する純収益			5,844,384	円
x			(25,300	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %			
		146,109,600 円	(633,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 福岡南(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソ	リュー	ト福岡	
福岡南(県) 5 - 6	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	峰	祐介	ED
鑑定評価額		278,000,00	00 円 1 m² à	当たりの価格			383,000 円/㎡
4 甘土松市市							

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)	[令和 3年1月]	300,000 円/㎡
/ 2 \ 中地河木口	ATI 0 T 0 D 04 D	/ F) / T + 2 O I = ¥ =	工尚/年46	、 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)1四倍の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	・ツ连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			☑野間3丁 8-18	¯目82番 」					地積 (m²)	-	726)	法令上の規	制等
準地	形状	敷地 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接诉	- 要な交通旅 近の状況	色設との	近商 (80,300) 準防	
	不整形 □:1	店舗兼: R C 1	共同住宅 0	、低層	層の店舗兼井 層店舗が建せ Nの商業地域	5並ぶ幹	北西22 m 市道		水道、 ガス、 下水	高宮1	km		(その他) 地区計画等 (90,300)	
(2)		東 5	i0 m、西	50 m.	南 200	m、北	100 m #	漂準的使	用中高	」 層店舗	兼共同住	字地	(,,	
近	 標準的画地の形料		間口			· 約	25 m、	規模		750 m²			 長方形	
隣 地 域	地域的特性		持になし。				. 0 m市道	1	-	沢南方			·近商 ¦(90,300) ·準防	
		事項				路		施討	殳			規制	 	
	地域要因の将 来予測	中高層 必要で	の店舗兼 あるが、	共同住宅 共同住宅	を中心に(の賃貸需要	低層店舗 要は未だ!	等が混在す 堅調であり	る近隣型 、今後3	型の商業 も商業環	地域。 境の発	新型コロ 展傾向は]ナ感染: t続くも	症の影響には のと予測され	注視が る。
(3)最	有効使用の判定	中高層	店舗兼井	共同住宅は 	<u>b</u>			(4)対象基準 の個別的 因	準地 形 的要	状			-1.0
` '	定評価の手法		例比較法				,	/ m²						
(0)	適用	収益還:	元法	収益価		28	,	/ m²						
		原価法		積算価				/ m²						
		開発法	/A === / 1		による価格			/ m²						****
(6)市	場の特性	る近隣	型の商業 であると	地域と判決 思料する。	<mark></mark>	たる需要す ナ感染症I	者は、事業	目的の法 産市場の	人、賃料	収受に が懸念	よる収益 されたが	獲得を目 、需要は	ニ低層店舗等か 目的とした不動 は未だに堅調で ごある。	加産投資
· · · 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	土地価本件評価	格の上昇 価ではよ	に対して	責料の遅行付 の高い比準付	性により」	上昇が追いつ	ついてお	らず、収	7益価格	はやや低	位に試算	輪的な価格で <i>あ</i> ∮された。以上 この検討を加え	こより、
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	圭地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し **	公示価格	Д	/ m²	[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番福岡南(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別的	の比	基準地 準価格]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +12.0 +69.0
基の準検	前年指定基準	地の価格	_	[105.1]	100 [100.0]	100 [198.7]	[99.0]	- 3	82,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	+5.0 0.0
地討 (10) 対年 象標(基準棒	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 D - 2 基準地が共	 の検討 通地点(代	368,00	00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	南区に	は未だ予治	則がつか [.] 染症によ	ず、経済 る不動産	音動向等に 全市場の2	こは留意 <i>だ</i> 令え込み <i>が</i>	 新型コロナ感 が必要である。	、生活
準価語 地格 の等 前か	代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	% 半年	- 円/㎡	成 要 因 の	要 医 (個別的) 要 医	的 人 個別的		で球性に変動はなり		以らいよれくぶ	α ⊂ ∪ (<u> </u>	坚調に推移して	. いいる。
יט וויה.	又到平 十旧	T4.1	70 + 4	-1리	70 07									

3 試算価格算定内訳 福岡南(県) 5 - 6 宅地-2

V0	取引事例番号	; I	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡南3		岡市南区				貸家 建付 地	(ほ り 形	 ई 整	北東22	m県道	Į.			準住居 (60,200)
	- 61						/ 1			<u> </u>		+ #					
b	福岡南 3		岡市南区				建付 地	(長ア 	5形	南西20	M巾追				2住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡南 3	_	—————— 岡市南区				更地			IE I	ぎ整	東4 m市	道				 商業
•			-31121111111111111111111111111111111111				X-6	(Π/	э <u>т</u>	,	~=				(90,240)
d	- 60 福岡南3		到 古南区				岱宏			1=1	ぎ長	南西12.5	m古道				 商業
u			叫印斛区				貸家 建付 地	(S TX		Ih.Æ				向 乗 (90,400) 駐車場整備地区
	- 51	10															
_	_							()							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付洞価の補口			 定価格 円 / ㎡)	地域の	」 或要 北較		│ 惟定標準ſ (円/㎡)		四周 個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.5]	100	_100			100					街路	(0.0	
b	354	,585	[100.0]	100	100.0	100.0		366,995	[97			375,6		交通・ 接近	(0.0	372,000
D	280	, 493	100 [100.0]	[104.5] 100	[100.0]			293,115	100 [75			389,2		按U 環境	(0.0	385,000
С	()	_100	[103.2]	_100	_100			_100					画地		1.0	
d	398	,808	100.0]	100	100	100.0		411,570	100			410,7		行政	(0.0	407,000
u	508	,538	[100.0]	[104.0] 100	[100.0]			528,880	[131			403,4	.17	その他	(0.0	399,000
e	()	_100		100	_100			_100						<u>[99.</u>	<u>o</u>]	
	フまは	10 \$		100] []			[コカレホカ			100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	リ保华化	補正の内部	7					工 1613	以安区	の比較の	小小八				
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	▽	・接近		環境	-3.0
		+0.50			 行政		L						L			L	-3.0
					!		その		0.0	行政 		-5.0	1		0.0	,	
b		% / 月 +0.50	街路		交通・		· 環境 - -		0.0	街路 		i		・接近 	+4.0	」	-23.0
		TU. 30	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		-5.0	¦その [,]	他	0.0		
С	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通	・接近	+4.0	環境	+7.0
		+0.40	画地	0.0	└	0.0	こっての	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	とこっ	----- 他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		! │ │環境			街路				・接近		環境	+34.0
		+0.50	 画地		- - 行政		_ その			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
e		% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路				.) ・接近		環境	<u> </u>
		,,	 画地		_	··-	 - そ の			 行政			、 └ ˈ その [。]			L	
			四十四		 11#X		207	16		IJTX			(0)	שו			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内の	D ため	土地の再調	建原	原価の抵	児握が	困難である	ため。		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準·	化補正	時点個	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>I</u>]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の)比 個別的 比較	的要因σ) Ā	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
身	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り
接法	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	` ,	(r-g)
//	44,682,081	11,919,123	32,762,958	23,860,200	8,902,758	(0.9343) 8,317,847	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	207,946,175	円 (280	6,000 円/m²)			
	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						

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

(3)	-2 想定	建物の状	大況								一一一		七地-4
		用	途	建築	面積	(m²)	;	構造・『	皆層	延	E床面積		(m²)
店舗	兼共同位	主宅				220.00	R C	10	F			2,115.0	00
2	法上の	現制等											
用道	池域等		基準建蔽率等	等 指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・		前面道路	 、幅員等	
近	5							2			前面道路		22.0 m
地区	計画等		90	%	300 %	300 %		726 m	25.0	m× 25.0	m 特定道路	までの距離:	m
札	是定建物的	の概要	周辺の利用 DKの居宅			5舗、2階以上		有効率 理由	87.	7 % 用途	、構造等より	標準的と判断し	た。
(3)	-3 総収記	 	 N訳				<u> </u>						
<u> </u>		用道	<u>È</u> [:	下面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	B数) a保証金等	(円)
	階層			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月]数) b権利金等	(円)
1	~ 1	店舗		220.00	65.0	143.00		2,800		400,400	6	.0 2,4	102,400
		尼安		222 02	00.0	400.00		4 770		250, 400	1	.0 3	350,460
2	. ~ 3	居宅		220.00	90.0	198.00		1,770		350,460	1	.0 3	350,460
		居宅		210.00	92.0	193.20		1,820		351,624	1	.0	351,624
4	~ 6	1/2 0		210.00	02.0	100.20		.,020					351,624
		居宅		200.00	92.0	184.00		1,870		344,080			344,080
7	~ 10	-									1	.0	344,080
11	~			25.00									
•				2,115.00	87.7	1,854.60				3,532,512		5,5	534,512
	計			2,113.00	07.7	1,034.00				3,332,312		3,	132,112
白	額支払							3,532,	512 円:	x 12ケ月	=	42,390	,144 円
	共益費(育						100 円/㎡			60 ㎡x 12ク	「月 =	2,225	,520 円
			の算出根拠			周辺地域の共							T
			車場使用料等 根拠、金額))		保証金等によ	,000 円/台			台x 12ケ月		= 1,560	000円
			·			+	615,664 円		יובשג	5.0 %	,10		0 1 1
	室等に。 + a)x 3		<相当額 A(%)+(x	空室率 B	(%))		560,000 円			5.0 %	=	2.308	,783 円
Ļ	上計	+ a+				,	,						,881 円
侈	(証金等)	の運用記	益(空室損失考	慮後)		5,534	512 円 ×	95.	.0 % ×		1.00 % =	52	,578 円
栺	[利金等(の運用記	益及び償却額(空室損失考	慮後)		年数(4 4	手) :	運用利回り		700	C00 III
7	·の他のIIV	λに伝え		35.7公安捐出	老虐後)	3,132	112 円 x 円 x	95.	.0 % ×		0.2563 =	702	,622 円 0 円
	の他の収 シ収益		+ +	1皿(工工19.7	(与感仪)		44,682,	081 円	70 x	(S 円/㎡)	011
				の算出根は		<u> </u> ()内は支		13		`	2.,010	/	
NO	事例都		事例の実際 実質賃料 (円/㎡	祭 事情		点修 標準化 補正		地域因の比	或要 比較 格	基準階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	福岡南 3 C -	(賃) 1303	2,459	100	[100 0] 100	-	100 [100.0]			100 100.0]	1,892		0 円/㎡
b	福岡南 3 K -	(賃) 801	1,650 (1,616	[100]	[100 [100	_	100 [95.0]			100 100.0]	1,828	月額支払賃* (1,82	¥ 0 円/㎡)
С	-		() 100		0 100	100	<u>100</u>] [100		基準階 4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,995,000	円	399,000,000 x 0.5 %	ó	
維持管理費		5,079,323	円	46,175,664 × 11.0 %	ó	
ᄼᄭᄱ	土地	655,300	円	查定額		
公租公課	建物	3,391,500	円	399,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		399,000	円	399,000,000 × 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		399,000	円	399,000,000 × 0.10 %	ó	
その他費用		0	円			
総費用 ~		14 040 422		(40 ⊞ (m²) (奴典 协	oc 7 0/
(3)-6 基本利率等		11,919,123	—— ——	(16,418 円/㎡) (姓員 學 4	26.7 %
•		4.4	04	。 . 任业 (A)亦新女		0.4.0
r:基本利率	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · 			g:賃料の変動率 		0.4 9
a:躯体割合(躯体価格÷建物		40		n a: 躯体の経済的耐用年数		50 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物		40		n b: 仕上の経済的耐用年数		30 £
c:設備割合(設備価格÷建物	J寺価格) ————————————————————————————————————	20		n c:設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		1.5	牛	:未収入期間を考慮した修正率 ————————————————————————————————————	0	.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益	<u> </u>					
項 目		定額		算 出 根 拠 ———————————————————————————————————	÷Л≑⊥Б∕т	H 水 1 寸之
建物等の初期投資額		399,000,000 F	刊	183,000 円 / ㎡x 2,115.00 ㎡x	設計監理 (100%+	≝ᡮ 料学 3.00 %
元利逓増償還率		0.0598		躯体部分	0.0902 ×	設備部2 20
建物等に帰属する純収益 ×	(23,860,200 p 32,865 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				4	14,682,081	円
総費用				1	1,919,123	円
純収益 -				3	32,762,958	円
建物等に帰属する純収益				2	23,860,200	円
土地に帰属する純収益 -					8,902,758	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				8,317,847	円
X				(11,457	円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		207,946,175	円	(286,000	円/㎡