令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額16,500,000 円1 ㎡当たりの価格81,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)关地响且口	국제 4 + 0 月 22 日	(3)川川作品の大里夫は	正市111111111111111111111111111111111111	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	-W-EH	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			美和台 6	丁目12()番					地積 (m²)		202	法令上	の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用のヨ	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施 近の状況	設との	1 低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規格が住宅	美一般住宅か 13地域	が建ち並	南西5 市道	m		水道、 ガス、 下水	福工大	前1.2 km		(その他 特別用途	•
(2)	範囲	東 70	m、西	140 m、	南 70 i	m、北	90 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地			1	
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 14	m、 奥行	約	14 m.	規	模		200 m ²	程度、	形状	E方形 -	
地域	地域的特性	特記 后	をでして開 でである。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である	発された	大規模住	街 基準 市道路	方位北 İ	5 m	交通 施設	1.2 k		北西方	規制	1 低専 (50,80) 特別用途	地区
	地域要因の将 来予測				の変動要図 団地であっ										る。底堅い Dと予測。
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住3	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位			+2.0
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価		8	,	円/m²							
U.)	収益還え	亡法	収益価			/	円/㎡	-						
		原価法開発法		積算価	格 による価格		/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市	5場の特性	同一需約 要者は福 、低金和	晶岡市都は 列政策に。	」 図都市圏 心部へ通勤 よって住 ³	比東部の住 ³ 動するエン	記地域でる ドユーザ・ 易い金融 ³	- あり、東 - が中心 環境が継	区及び めとい	_ 新宮聞 える。 いる。	コロナ これを	·禍の影 ·反映し	響を受け、	景気は	は足踏み状	である。需 態にあるが 移している
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	区の住宅 考性に着	記地域の呼 計目した、	中でも、 現実のi	票準地と同様	様の住宅は けられた	也及び住 実証的な	宅団地	等の耳 いえる	双引事例 る。以上	を収集	し試算し7	たもので	で、主たる	準価格は東 需要者の選 との均衡に
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規		標 内 第 訳 化	環境		地 街 域 交 要 環	通 竟
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			補正			因 行i	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別 比 要[比	別的因の	の比差		内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街i 域 交i 要 環i	通 +5.0 竟 +6.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円 /	_ [-	105.3]	100 [102.0]	100 [110.2]	[102	<u> </u>	8	1,200	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行i	
(10) 対年 基準	の			0 円 / ㎡ 等と同一地	価 変格 動 状	一般的 要 因	着	工とも	に増加	傾向で	あり、耳	七率は県平 双引価格も	均より(上昇傾向	可にある。	件数・建築 周辺では中
準価 地格 の等	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	07 자꾸	- 円/㎡	成 況 要 因	要因	■	規模の	宅地開		続的に見	ซึ่รักเรื _อ ์			
前か	変動率 年間	+4.1	% 半年	旧	% の										

福岡東(県) - 1

宅地-2

取引事	, ,		を番並びに	「住居表示	取引時	類	地積	. 2.		画地		直路の			施	法令上の規
例番号	†	」等			点	型		(m)	စ	形状	状況		設	の状況		制等
福岡東4	C 福	岡市東区				建付	,		ほん	ぼ長 _耶	南西6 m	市道				1 低専 (50,80)
						של	() /3	או					1	寺別用途地区
福岡東4	C 福	岡市東区				建付 地	(東3.7 m	市道			(1 低専 (50,80)
							,								1	持別用途地区
		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・				建付			長	方形	南東6 m	市道				 1 低専
141 3214		311-214				地	()	, , , , ,					- 1	(50,80) 寺別用途地区
 - 71	15															也区計画等
福岡東4	C 福	岡市東区				建付			不	整形						1 中専
						地	()			l				(60,100) 高度地区1種15m
- 96	68										二万路					
							(
							(
- HD 21/6	#i + 42	= k± ½±	吐上收	2妻/士注	- 海淮/レ	+#-	字/再+女	+44+	+武 西	Ι.,	性字描注/		/A DU 1	万 西田 4		本字価均
		正	正	煙の補正	補正) (圧1凹桁 円/㎡)	因の	_{地安} 比較	格	作化标件1 (円/㎡))	比較	19安凸0		査定価格 (円/㎡)
()	_100	[106.0]	_100	_100			_10	00			往	路	(0.0	
82	,753	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		87,718	_			81,4			(0.0	83,100
(81	, 438						81.837				81.1					82,700
()	_100	[105.0]	_100	_100			_			,-	^				
82	,670		100	[100.0]	[104.0]		83,465	_			81,0	34		(0.0	82,700
(78	,990,	[100.0]	100.8				82,169				76,7	93 -	その他	(0.0	78,300
()	_100	تــــا	100	_100										0]	
フ事情					[]] [ランド あんり	内記		100		
の内容	变動率	ノルボール	出出エクントュロ							~, <u>&</u> <u>C</u>	4071C+X07	יוים מיי				
正常	% / 月	街路	0.0	┆交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+4.0	環境	+2.5
	+0.50	 画地		Ĺ					 行政		i	L			L	
正常	% / 月	街路		1		!		0.0							環境	0.0
				<u>.</u>		L					i	L	:		L	0.0
				!		1		0.0							-m.i	
				. L		L					i	L		+2.0	□	0.0
	.0.50	画地		!		その	他	0.0	行政		0.0	その他	<u> </u>	0.0		
			0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+6.0	環境	+1.0
	+0.20	画地	-3.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	その他	<u>.</u>	0.0		
(%/月	街路		┆ ┆交通・接	近	環境			街路			交通・	接近		環境	
		 画地				とここ	 他		行政			L ¦その他	 g		L	
	例番 4 26 1	例番号	例番号 」等	例番号 」等	個番号	例番号 」等	例番号 」等	福岡東 4 C 福岡市東区 - 260 福岡東 4 C 福岡市東区 - 469 福岡東 4 K 福岡市東区 - 469 福岡東 4 K 福岡市東区 - 715 福岡東 4 C 福岡市東区 - 968 - 968 - 968 - 100	福岡東4 C 福岡市東区 - 260 福岡東4 C 福岡市東区 - 469 福岡東4 K 福岡市東区 - 715 福岡東4 C 福岡市東区 - 715 福岡東4 C 福岡市東区 - 968 - 715 福岡東4 C 福岡市東区 - 968 - 978 - 97	福岡東 4 C 福岡市東区	福岡東 4 C 福岡市東区	福岡東 4 C 福岡市東区	福岡東 4 C 福岡市東区	福岡東 4 C 福岡市東区 200 20	福岡東 4 C 福岡市東区 260 26	福岡東 4 C 福岡市東区

										14 (214)		
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	1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	原価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	正時点	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []		100		
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		地域要因 較	の比 個別 比較]的要因 <i>页</i> ₹) A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		100		
熟成度修正	[] / 100			積算個	西格			円 / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	^坙 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政	女	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	 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	逐正	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	持家を主体とした住 益還元法を適用でき		は賃貸事例が見当たらす	ず、賃貸市場は極めて	未成熟である。。	よって	こ、収	

(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/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(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 鑑定ソリュート福岡
福岡東(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

 鑑定評価額
 20,100,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 76,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 22日	(6)	[令和 4年1月]	58,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 4 7 0 0 05 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4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 ¥	監定評価額の決定	の注画	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1141	岡市東区 ⁻ - 原 1 - 1		「目698 6」	番3							赴積 ἆ)	(265)	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	月	辺の土地の	利用	の状	接面	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	į 接		な交通施 の状況	設との	1中 (60	·専 , 100)	
	台形 I:1.2	住宅 W 2		一般位	主宅のほかが見られるか	に共同 住宅が	1.1.1	北東4 市道	m		水道、下水	九産	 E 大前	ij1.4 km		地区	の他) 【計画等 E地区1種	15m
(2)	範囲	東 120) m、西	60 m、	南 25	m,	北	80 m	標準	準的使	用【低層	住宅	地					
近	標準的画地の形物	犬等	間口 糸	勺 15	m、 奥	行 糸	句	17 m	i、 夫	見模	I	250 ו	m²程	度、	形状!	長方	杉	
隣 — 地 域	地域的特性	特記:土事項:		戒区域の	指定有	街路	4 m	市道		交通施設	km	大前駅	R 頁	東方1.4	法令規制	(60	中専 ,100) 区計画等 医地区1種	15m
	地域要因の将 来予測	国道35		こ形成さ	れる既存	の住	宅地均	或であ	り、地	域要	国に特段	の変	動に	はなく、				
(3)最	有効使用の判定	低層住名	宅地	ı						(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
(, -	定評価の手法 適用	取引事例 収益還元		比準価				7,000 2,100	円/r 円/r	_								
		原価法		積算価	格			/	円/r	'n								
		開発法		開発法	による価格	<u> </u>		/	円/r	'n								
(6)市	場の特性	住宅地域景に堅調	或となる。	想定され ており、	勧等が可能 れる主な需 コロナ禍 となる。	要者	は、た	ナラリ・	ーマン	等が考	えられる	3。住	宅需	需要は低3	金利や信	宅口]ーン減和	鋭等を背
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	たっては評価額の	t、収益値 D決定にあ	i格も求る たってに	也域は、居 かられたが は、比準価 隼価格とも	、市:	場性を 重視し	を反映 ノ、収	する比 益価格	準価格 を比較	が説得力 考量して	Jの高 C、鑑	に信定	格と判	断される	i. l	たがって	こ、鑑定
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	[地域要 因の比 蛟	」 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	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	[00	10]				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 咬	∴ 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内部	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +12.0
基の 準検 地討	前年指定基準 85,	地の価格 ,000 円	. -	105.3]	100 [102.0]	1-	00 16.5]	100		-	75,300		補 正 そ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対象基準地の	□ 門午標年価倍 □ 2 基準地が共 ★ である場合の検討	通地点(代	71,600 表標準地等		価格 形成 要因		一般 医 地 要		中心に雪 三建住写 後も推移	図調に対 官を中心 多してい	誰移して	いる。 利用4 と思わ	対に 対況I oれ	ある。低に変動は			快し、住宅 6利用を中	
前か	変動率 年間	+6.1	% 半年間	肾	· の	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	要 医	/										

NO	取引事		 听在及び ^出	と 番並びに	「住居表	取引時	類	地積		Ī	画地	接面道	路の :	主要交通	施	法令上の規
	例番号		,等		шш и	点	類 型	- OIX	(m²)	က ှ ်	形状	状況	i	设の状況	,,,,	制等
а	福岡東4	C 福	岡市東区				更地			袋均	也等	西6 m私道	道			1低専
								()						(50,80) 特別用途地区
	- 95	53														
b	福岡東4	K 福	岡市東区				建付地	,		長	方形	南東6 mオ	5道			1 低専 (50,80)
								('						特別用途地区 地区計画等
c	- 71 福岡東 4	_	回市東区 岡市東区				更地			1=1	 ぎ 整	北東5.4				1 低専
C	伸叫宋 4		叫巾宋亾				史地	() 形	る登	16米3.4	IIII) DE			(50,80) 特別用途地区
	- 135	;a														高さ制限10m
d	福岡東4		岡市東区				建付			長	 方形	西6 m市道	<u> </u>			1 低専
							地	()						(50,80) 特別用途地区
	- 96	89														
e	福岡東4	C 福	岡市東区				更地	,		ほ い方 デ	ぎ長 ジ	南東6 m7	5道			1住居 (70,200)
								(7 737	12	北宋0 Ⅲ				高度地区2種20m
	- 45			1												
VO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付洞 価の補証		推 (定価格 円/㎡)	地	域要 比較	j 格	推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	別的要因の ₹	ס	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[101.6]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
b	78 (,833	100.0]	100	100	100		94,229	10	8.7]		79,38	4_ 交通・ 接近	(0.0	79,400
D	82	,670	[100.0]	100.0	[100.0]			83,465		9.3]		76,36		(0.0	76,400
С	()	100	[106.6] 100	100	100		04 040	10			77.07	画地	(0.0	77.000
d	(,775)	100.0]	[101.2]	100	100.0		81,842	10	5.1] 0		77,87	行政	(0.0	77,900
	109	, 348	[100.0]	100	[100.0]			109,565		5.2]		81,03	9 その他	ġ (0.0	81,000
e	(Q1	673	100 0.7	[104.8]	100	100 [102.0]		94,190	10	0 1.4]		77,58	6	[100 . 100	0]	77,600
NO.	ア事情・	1月率	ウ標準化	 補正の内訓		1 [102.0]		34,130]の比較のP		100		17,000
	の内容	变動率														
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	· 多近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-4.0	環境	÷ +20.0
	-	+0.20	画地	 -15.0	└ · ¦行政		ーその		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路		 交通・i		 環境			街路			交通・接近		環境	÷ +3.0
	-	+0.50	 画地				¦その			 行政		i.	 その他	0.0	Ĺ	
_	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路		!	交通・接近		環境	
-		+0.51			L		L								 	₹ +3.0
_					├行政 - - -		¦その -		0.0	行政 ——			その他	0.0		
d		% / 月 +0.20			交通・持		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路		L	交通・接近 	0.0	環境	+30.0
		.0.20	画地		¦行政 -		¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	正常 9		街路	0.0	交通・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	+4.0	環境	[₹] +10.0
		+0.44														

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	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
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述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 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(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	3,901,859	794,400	3,107,459	2,416,040	691,419	(0.9753) 674,341	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	16,447,341	円 (62	2,100 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	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)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	物の状	 : : :									田門水(水)		
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	谐層		延历	末面積		(m²)
共同住宅					115.00	LS	2 F	=				230.0	0
公法上の規	制等		•		<u>'</u>					•			
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 中専											前面道路:		4.0 m
地区計画等 高度地区1種		60	%	100 %	100 %		265 m	16.0	mx	20.0 r	n 特定道路	までの距離:	m
想定建物の)概要	各階:2 L l	OK (57	'.5 m²))× 2戸	σ	有効率 理由	100	.0 %	外階戶	设のため		
(3)-3 総収益	算出内]訳											
階層	用途	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月割	頂支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
PB/B			(m²)	(%)	(m²)					(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~ 1	住宅		115.00	100.0	115.00		1,400		161	,000	1.	0 1	61,000
2 ~ 2	住宅		115.00	100.0	115.00		1,400		161	,000	1.	0 1	61,000
~													
~													
~													
計			230.00	100.0	230.00				322	,000		3	22,000
—————— 年額支払賃	 [米斗			l			322,	000円	× 12	 !ケ月	=	3,864,	000 円
a共益費(管	理費)					円/㎡	×		m²x	12ケ月] =		0 円
b共益費(管	理費)(の算出根拠			共益費等を別	途授受する	る慣行に	はないこ	ことか	 ら、計	上しない		
その他の収	(入(駐	車場使用料等)			5	,000 円/台	×	4	台×12	2ケ月+		= 240,	000 円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金等により	十分担保さ	されてい	いるため	カ				0 円
空室等によ (+ a)x 空		·相当額 ·(%)+(×	空室率 R	(%))		864,000 円) %	·	005	000 TI
			エエティ	· ~ / /	+	240,000 円	×		5.0) % =		•	200円
以上計 保証全等の	+ a+		聖 後 \		200	000 🖽	O.F.	.0 % ×			.00 % =	3,898,	059円
		st(空室損失考慮 なび償却額(3	•	唐後\	(賞却:	000 円 × 年数 (ーー <u>1</u> 回り(.00 % = %)	3,	009 H
唯心立守い	/连川田	1次5词和银(上主识大与	湿仅)		+ 叔(円 x		+) % ×	连用个		=		0 円
	(に係る	保証金等の運用	益(空室損失	号慮後)		円×		% ×	(% =		0 円
総収益	+	+ +				3,901,	859 円		(14,724	円/m²)	
(3)-4 1 m²当	たりの	月額支払賃料	の算出根据		()内は支								
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	神一時,正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地地	或要 比較 村	基準[各差修]		查定実質賃料(円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 福岡東 (4 C	賃) 951	1,237 (1,211	100	[100 [100	-	100 [95.0]	100 [95.		100 [100.0]	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,401	↓ I円/㎡
b 福岡東 (4 C	賃) 952	1,339	100	<u>[100</u>		100 [95.0]			100 [100.0	_	1,484	月額支払賃料 (1,400	↓)円/㎡)
C -		(100		100	100			100 []		基準階 2 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		149,600 P	7		37,400	,000 ×	0.4 9	6	
維持管理費		205,200 P	9		4,104	,000 ×	5.0 %	6	
Λ.ΣΟ Λ. Σ Π	土地	46,900 P	7	査定額					
公租公課	建物	317,900 ₽	7		37,400	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		37,400 ₽	7		37,400	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		37,400 ₽	7		37,400	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 P	"						
総費用									
~		794,400 P	၂	(2,998 F]/m²) (経費率 2	20.4 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %	5	g:賃料の数	空動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	n a:躯体の	経済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格- 建物等	等価格)	40 %	5	n ♭ : 仕上の	経済的耐用	目年数			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	5	n c : 設備の	経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入其	朋間を考慮	した修正率		0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		37,400,000 円		450	T. (2	200.00.2	設計監理	
一 北下 任		0.0040			000 円 / m 体部分	ıx	230.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0646		0.0514 ×		0.0648 x		0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,416,040 円 9,117 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	`								
総収益								3,901,859	円
総費用								794,400	円
								3,107,459	円
建物等に帰属する純収益								2,416,040	円
土地に帰属する純収益 -								691,419	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							674,341	円
×				(2,545	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	ò						
		16,447,341 円	}	(62,100	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡東(県) - 3 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
福岡東(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額6,270,000 円1 ㎡当たりの価格38,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 22日	(6)路	[令和 4年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
 (3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価			ІЩ	百竿性別	

2	鑑定評価額の決定	い连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市東区大岳3 -		¯目391ॄ 」	番125					地利 (m²)		165)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接ī	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接迫	要な交通施 近の状況	設との	1 低専 (50,80)
	長方形 1:2	住宅 W 2			主宅の中に3 見られる住宅		南5 m 市道	1		水道、下水	西戸山	奇2.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 130	Dm、西	90 m、	南 60	m、北	90 m	標	準的使用	用一戸建	住宅地	3		
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 1C) m、 奥行		18 n	n、 ŧ	規模		180 m²	程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記」引	 区郊外の	住宅地		街 · 基準		北 5	5 交通 施設	1	崎駅 西	西方2.3 km	法令規制	1 低専 (50,80) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測													」 浜公園などのレジャ と思われる。
, ,	長有効使用の判定	戸建住:								対象基 の個別 因	準地 方	5位		+4.0
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例以益還是	列比較法 元法	比準価収益価		3	/	円/						
		原価法		積算価	格		/	円/	m²					
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/	m²					
(6) 計	5場の特性	給圏は類 ン層でを	類似の住現 ある。住写	環境にある と需要に	る住宅地の ついては、	存する範 福岡市郊	囲と判 外にお	断した いても	。想定 低金利	されるi 等の影響	E な需要 W から S	長者は、 自月	用の住宅 しており	成であり、主な同一需 0を求めるサラリーマり、コロナ禍において
` / 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価は、b にあた:	比準価格の さては、b	Dみである L準価格I	るが、当該・	価格は市 鑑定評価	場性を 額を上	反映し	た説得	力の高い	1価格で	ごある。し <i>t</i>	こがって	た。そのため、本件評 て、鑑定評価額の決定 は、周辺の公示価格等
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較	北 勇	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² 1	100	100	100	[10]			補正	–		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 較	北 要	国別的 更因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	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		{	100	100	100	[10]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	の) 円/㎡ 美と同一地	価 変格 動		因	中心に	堅調に推	誰移して	いる。			を反映し、住宅需要を
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振海 (共和 第 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	標準地	, ~< 1w — - 0 z	-	形状成況要	、要	因丿	中心と [·]	する利用	月に特段	の変動	はない。		こ存する。戸建住宅を
の等前か	公示価格	+5.0	% 半年	間	因 例 の	要。		特段の	変動要因	国は見ら	れない。			
						•								

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 3 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)	の形	可地 彡状	接面追 状況	直路の	設	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	(長方	 ī形	北東10.7	m市道			(1 住居 60,200) B度地区2種20m
		52										<u> </u>					
b	福岡東 4	C 福 54	岡市東区				建付 地	()	ほぼ 形	整	北3.3 m	市道			(1 低専 50,80) 寺別用途地区
С	福岡東4	C 福I	岡市東区				建付地	(長方	 ī形	東5.5 m 北4.5 m 角地				(1 低専 60,80) 寺別用途地区
_		60					/ 1			ļ							- /r
d	福岡東 4	C 福 63	岡市東区				建付 地	(,	(ほぼ) 方形	i長 ś	南東12	M巾追			(1 低専 50,80) 寺別用途地区
e	_							()							
NO	取引(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		に 定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		上 推定標準値 (円/㎡)		 個別的 比較			査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.3]	_100	_100			_100				街	路	C	0.0	
b	39	,011	100.0]	100	100.0]	100.0]		40,688	100			34,1	63 安 接	通・ 近	C	0.0	35,500
_	49	,558	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		50,995	[118			42,9			C	0.0	44,700
c	(30) ,845	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [106.1]		38,080				35,8	91 画	地	+4	1.0	37,300
d	()	100	[101.8]	100	100		00,000	_100				行.	政	C	0.0	07,000
	49	,006	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		49,888	[131			37,8	51 Z	の他		0.0	39,400
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []				<u>) </u>					[104 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部						工地域	 凄因]の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+8.0	環境	+5.0
		+0.72	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・	接近	+4.0	環境	+20.0
		+0.42	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+2.0
		+0.20			 ¦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・			環境	.00.0
_		+0.20					 そ の			 行政		[へ <u>を</u> その他			L	+28.0
		04 / 🗆			1		1		0.0			0.0			0.0	環境	
e		70 / 月	街路 		· 交通・接 	 石	環境			街路 		 	交通・	女儿 		'	
			画地		¦行政 '		その	他	1	行政		 	その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 38,000円/㎡] |

													福岡東	(県)	-	3	宅地-3
(2))積算価格算	草定内	訳														
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため									
(2))-2 造历	芃宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
j	造成事例番	号			-		所在及?	び地番									
1	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	│ の価権		造	成工事費		標準化	補正	時点何	修正	i	多正後	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円 / ㎡)
			<u>100</u> [<u> </u>	100						100 [1	10]			
<u> </u>	付帯費用		標準化				費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要		個別的	 的要因(カ 車	再調達	 京価
	(円/	m²)				正後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	ı̈́)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	100 [<u>L</u>]			
}	熟成度修正		[]	/ 100	1		積算個	西格			P.] / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	Œ				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		ŕ	亍政			その他	<u> </u>	
(3)) 収益価格算	章定内	<u></u> 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			
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						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり)、賃貸市場が未成熟が	なため収益還元法の適	用を断念した。	

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額18,200,000 円1 ㎡当たりの価格80,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日] (4)鑑定評価日	令和 4年 7月		6) [令和 4年1月]
	A		- W (T 15	1	洛´ 腺 路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	引 │(5)価格の種類	正常価格		西 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			·		

2 劉	監定評価額の決定	の连田の	女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市東区高 台 2 - 2		丁目35´ 3」	1番					州 (m	積 (228)	ìź	5令上の5	見制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	,	,80)	
	E方形 :1	住宅 W 2		中規模 ぶ区画 域	東一般住宅が 重整然とした	が建ち並 上住宅地	東4.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	福工	大前2 km		(3	[の他)	
(2)	範囲	東 80 m	、西	20 m、	南 150 i	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		•		
近四	標準的画地の形料	大等	間口 約	15	m、 奥行	 約	15 m	、規	模	•	230 r	n²程度、	形状	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 · 基準 · 8 m 路 ·	方位北市道	4 .	交通施設		大前駅	 南東方2 ki	n 法令 規制	(50	氏専),80)	
	地域要因の将	既存住宅の			それを契格	 幾とする:			られ、		た住	宅団地にも			が見られ	つつあ
(3)最	来予測 有効使用の判定	る。戸建語 戸建住宅 ^は		堅く、	地価は上昇	千基調が	続くと	忠料す	(4)	対象基準 の個別的	準地 約要	 方位				+2.0
(5)鐚	 定評価の手法	取引事例と	√較法	 比準価		8	000	円/m	— ı	因	173					
` ′	適用	収益還元法		以益価 収益価		- 0	/	円/m	_							
		原価法		☆血!!!!! 積算価			/	円/m								
		開発法			<u>''</u> による価格		/	円/m	_							
(6)市	場の特性	都市圏内に	B は、	JR鹿児 る勤労者 型の住宅	見島本線及で 皆世帯であり 記団地であり	び西鉄貝 ^は り、建てi り、閑静;	替えを な住環境	泉の住宅 辺機とす 見から、		一や画地	的分割	を伴った新	「築建売り	亲亲	手が多い。	街路が
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	件評価にま	いては、 準地との	同一回	とする住宅[団地内の取引 と踏まえ、こ	引事例を持	采用し、	市場σ)実態を	を反映し	た実	証的な試算	4価格では	すると	と準価格を かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	を標準と
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 車 交通 比 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	n² [00	100	100	<u>[</u>]				# 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比 ^達 (円 /	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 準 交通 化 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +13.0 0.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 .000 円/n		05.3]	100 [102.0]	100	[102		8	0,000		甫 画地 E 行政	+2.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年 ²	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	75,500		価 変	/ 一般的						その他 数の増加、関は底堅い。			 続、住宅ロ	コーン税
基準格 準価部	O - 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表			形 状成 況	地域要因						団地で、需要 各も上昇基語			建て替えが	o新築物
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.0 %	Ι	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		國別的要	因に変	動はな	l I					
	1 1 1 1 1 1 1	-				1										

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 4 宅地-2

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)	画 の刑	画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	通施]	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				建付 地	(ほほ)方邪	 ぼ長 ド	南西9 m7	5道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
_		13								<u> </u>						
b	福岡東 4	· C 福l	岡市東区				建付 地	(長ア 	市形	南東5 m元	9.00			1 低専 (50,80) 特別用途地区
С	福岡東4	· C 福	岡市東区				建付 地	((ほぼ) 方邪		北4.9 m市	5道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	- 7 福岡東 4	62 C 7=1	岡市東区				更地			IE IE	ゴム	北東4.8	m 击治			1 低専
u		66	则巾宋 亾				史地	() 形	4 🗆	16来4.0	IIII JE			1 10.等 (50,80) 特別用途地区
e	,															
	-							()						
NO	取引(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		推定標準価 (円/㎡)		國別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()),212	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		83,358	10	0 7.1]		77 02	街路		0.0	79,400
b	(),212	100.03	[103.5]	100.03	100		03,330	_10			77,83	2 交i 接i		0.0	79,400
	82	2,752	[100.0]	100	[100.0]	-		83,154	+	5.0]		79,19	4 環坎	竟	0.0	80,800
C	(85) 5,249	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		88,233	100	0 <u> </u>		85,74	画 [‡]	也 .	+2.0	87,500
d	()	100	[103.0]	100	100		00,200	_10			00,71	行過	坟	0.0	01,000
	88	3,324	[100.0]	100	[/]	-		90,073	+ -	0.0]		81,88	5 そ 0	D他	0.0	83,500
e	()	100 []	100	<u>100</u>	[]			10 [0				[102 100		
NO	ア事情の内容	ーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記]の比較の[□			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接		┆環境		0.0	街路		+4 0	交通・指	 6近 +1.0	環境	t +2.0
		+0.50	 画地		 ¦行政		 て の		· 	 行政		<u>-</u>	 その他		-L	
h	正常	% / 月	街路		 交通・接		; 環境		0.0	街路			交通・指		, 環境	i .5.0
		+0.50					L					L			- L	. +5.0
_	元学	04 / 🗖					その		0.0	行政 		-	その他			<u> </u>
C		%/月 +0.50			交通・接		· 環境 			街路 		<u>-</u>		送近 -2.0) ¦ ^{' 琅 塓} - └	+5.0
			凹地		¦行政 -		¦その		0.0	行政 ———			その他			
d		%/月			交通・接		, 環境 		0.0	街路		i.	交通・指) ¦ 環境 -	† +10.0
		+0.50	画地	+1.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0)	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・指	接近	環境	5
			 画地		└ ¦行政		└ ├その	 他		 行政		 !.	 その他		_ L	

												IMI 3214 (214	- /	
(2))積算価格算	定内	訳											
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格							
ì	造成事例番 ^品				-		所在及7	び地番						
313	素地の取得(i		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	ก๋)	標準化補正	時点修正	Ξ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L100	1	
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	見の 3	再調達原価
	(円/r	'n)				正按(の間間 (円/㎡)	小	のた臓情 (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		1	
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	変動率	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	域要因の比較	交		街路	7	交通	・接近		環境		行政		その	也

(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	ー ≹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	IJ
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-(j)
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	自用の戸建住宅が建	≹ち並ぶ住宅団地であ!	り、賃貸市場が未成熟が	こため			

(4)開発活	4)開発法による価格算定内訳													
(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額32,400,000 円1 ㎡当たりの価格98,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類		WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)天吧响直口	₹₩ 4 + 0 /3 22 H		T. T. IMIT	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市東区 「若宮2-		¯目11番3 」	3				地積 (㎡)	(330	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道距	烙の状況	出 供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	ひとの	1住居 (60,200)	
_	長方形 1:1.5	住宅 W 2		主宅、アパ- する住宅地域		南西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	土井1.5	km		(その他) 高度地区2種2	20m
(2)	範囲	東 30 m、西	60 m、	南 30	m、北	50 m	標準的係	 使用 戸建	住宅地			<u> </u>	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 14	· m、 奥行	5 約	23 m、	規模	'	330 ㎡程	度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記・特記すべる	き事項はな	:61.	街 - 6 m 路 -	市道	交施	 	上井駅西方	方1.5 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種2	20m
	地域要因の将 来予測	一般住宅、アルカー			主宅地域				移すると	:予測する	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1	堅く、
	最有効使用の判定	戸建住宅地	1					4)対象基準 の個別的 因		1			
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	1			-,	/ m²						
	7旭用	収益還元法	収益価		7		/ m²						
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格			/ m² / m²						
(6) =	 市場の特性	同元元 同一需給圏の範						泉の. 東区	 の住宅が	地域一帯と	·把握。	主たる雲要者	は、市
	10 10 10 1X	内に通勤するサ 高い近隣地域に が目立つ。市場	ラリーマン おいては、	ン等の最終 不動産の	需要者が 需給は堅	中心で、周 調に推移し	辺地域 <i>た</i> ており、) らの転 <i>入</i> 中古住宅	、も認めら を買い <i>)</i>	られる。居 へれたうえ	住環境 で新規	竟が良好で、利 見戸建分譲を行	便性が し
ì í t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	近隣地域では自 貸住宅等も見ら 収益価格は低位 考にとどめ、指	れるが、 に求められ	既に所有し [.] れた。よっ [.]	ている土 ^は て、市場の	他の有効活 の需給動向	用目的の を反映し	Dものが多 した実証的	らく、コス な価格で	ストに見合 である比準	う賃料価格を	斗を収受しがた €重視、収益価	いため
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		のま	象基準地 見準価格 日/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / m²	100	[]	[100	-		正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	A	号 - 19	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較) のb	聚基準地 比準価格 円/㎡)	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	-1.0 +3.0 +9.0
基の 準検	前任招定县准	地の価格	[103.9]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	+1.0	因 行政 その他	-3.0
地討	400	,000 円/㎡	100	[101.0]	[107.8]	100	-	98,300		11以 その他	0.0	C WIE	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		る。-	一方で、	高齢化率	は県全体	よりも低位	立で推移	増加傾向を維持 多している。	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地		-	形状成況要						れないが、 上昇してい		での取引は活発	に行わ
の等前か	公示価格	+6.3 % 半年	円 / m² =間	女 因 % の	要思							が着目すると考 とはみられない。	

NO	取引事	I	 所在及び圳	 歯番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要	要交通旅	E	 法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)		形状	状況		設の	状況		制等
а	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	,		長力	方形	南西6 m 北東7.3					低専 60,80)
							ی د	()		角地	"				50,00)
<u>_</u>		72	□+ ±□				7#1/-				-π ⁄		+,×				 低専
b	福岡東4		岡市東区				建付地	((長 <i>)</i> (表 <i>)</i>	方形	北東8 m	巾坦				瓜等 50,80)
	- 6	59															
С		_	岡市東区				建付地			長力	方形	南西6 m	市道				低専 (10, 60)
							ᄪ	()						(40,60)
		14															
d	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	(ほに 形	ぎ台	西8.5 m	市道				低専 50,80)
	- 2	70															
e	福岡東 4	_	岡市東区				更地				 ぎ正	南東4.6	m市道				低専
			_					(方形						(50,80)
	- 12	14									ı						
10	取引	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		惟定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.6]	100	100		00.704				400.7	街		0	.0	404 000
 b	(3,190	100.0]	100	100	100		98,761	100	3.0]		100,77	// 交 接	通・ 近	0	.0	101,000
	87	',471 [^]	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		92,019		9.9]		92,1			0	.0	92,100
C	95) 5,690	100 [100.0]	[106.4] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		101,814				102,94	画: 46			.0	103,000
d	()	100	[104.2]	100	100			100				一 行			.0	
 е	(7,530)	100.0]	100	100.0]	[100.0]		80,786	100	3.9]		96,28	38 ~	の他	0 [100 .0	\vdash	96,300
			[100.0]	100	[/]	[103.0]		99,495				95,94	45		100		95,900
۷0	ア事情 の内容			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	待路	0.0	交通・指	 等近 。 。	環境	:	0.0	街路		0.0	交通・技	 亲近	.4.0	環境	0.0
_		+0.53			,		その			 行政		i	へ <u></u> その他		i		0.0
h	正常	% / 月			文通・持		1		0.0	街路					0.0	福培	
J		+0.52			<u></u>		「環境 - └					i	交通・技		i		0.0
_			四地		¦行政 ┆		その		0.0	行政 			その他		0.0	理块	
c	正常	% / 月 +0.53			· 交通・指 		環境			街路 		i	交通・技		+2.0	坂 境	0.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
d	正常	% / 月 +0.52	L	0.0	交通・持		環境		0.0	街路 		i	交通・持		0.0	環境	-16.0
_		+0.52	画地	0.0	¦行政 └	0.0	その	他	0.0	行政		-3.0	その他		0.0		
e		% / 月		0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	妾近 _	+1.0	環境	+8.0
		+0.30	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0		
 + i	 比準価格法	≠定のI	· 理由									<u>'</u>	〔比進侃	抗格:		QA	,300 円 / m

(2)積算価村	(2)積算価格算定内訳 (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。															
(2)-1 原	原価法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に存	し、:	土地の再調	建原	原価の批	2握が	困難である	ため。		
(2)-2 jí	造成宅地	内等に存	し原作	面法の適用が	可能な	場合(の価格									
造成事例	番号			-			所在及び	地番								
素地の取 (円	得価格 / ㎡)	事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準	化補正	時点例	修正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		100 []	[] 100							<u>10</u>	<u>)0 </u>	L10	1		
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			効宅地化率 した価格		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
(円	/ m²)					(円/㎡)			(円/m	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修	Œ	[]	/ 100				積算(西格				円/m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	巡 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・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			
<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	5,107,825	941,520	4,166,305	3,152,480	1,013,825	(0.9753) 988,784	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	24,116,683	円 (7:	3,100 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/㎡)		·		

		E 47 . 11												届尚果(県) ————	- 5		:地-4
(3)	-2 想定建	≣物の∜	代況														
		用	途		建築ī	面積	(m²)		i	構造・『	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						150.00		LS	2 F	:					300.00	
1/2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建業	返率等	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倍高原	主居 度地区2種	20m		60 %		200 %	200	%		330 m²	14.	.3 m× :	23.2 m	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
	。 想定建物σ		各階	2 L D	L K、約5	0 ㎡、台	ろ 戸を想定 ・ 3 戸を想定	Ξ.		 有効率 理由	10	00.0 %	外階段?	を想定するだ		•	
(3)	-3 総収益	 大出登者	1訳														
(-)	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	f料 a	保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(n	- 1	(円)				(円) b	権利金等(月数	效) b権	利金等	(円)
		住宅			150.00	100.0	150.	00		1,280		102	,000	1.0)	192	2,000
•	1 ~	I T T			100.00	100.0	150.	30		1,200		132	, 500	1.0)		2,000
	_	住宅			150.00	100.0	150.	00		1,290		193	,500	1.0			3,500
	2 ~													1.0	0	193	3,500
	~																
	~												<u></u>				
	~															200	F F00
	計				300.00	100.0	300.	00				385	,500				5,500 5,500
£	 丰額支払賃	 								385	500 F	円 y 12	 ケ月 =			4,626,0	
	 □共益費(管								一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一		000 1		ファ <u>ー</u> 12ケ月			+,020,0	00円
	共益費(管		の算出根	処													
7	その他の収	双入(駐	車場使用	料等)				9,0	000 円/台	×		6 台×12	ケ月+		=	648,0	00 円
Í	貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	額)			敷金により	担係	くされてし	いるため	計上	しない					0 円
	空室等によ + a)x 空			x 空	'室率 B <i>(</i>	·%))			26,000 円			5.0				000 7	00 TI
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					. 70 / /	+	64	18,000円	×		5.0	% =			263,70	
	╱ <u>┸╻</u> 呆証金等の			失老虐征	糸)		3	85 50	00 円 ×	95	.0 %	×	1 0	0 % =	•		62 円
	在利金等σ					重後)	償	却年	数(4 4	年)	運用利	 回り(1.00 %)		0,0	02 1
							3	85,50	00 円 ×	95	.0′%		0	. 2563 =		93,8	63 円
	その他の収 <i>力</i> 総収益			D連用益	(空室損失	考慮後)			円 x	025 III	%	x (% = 15,478	□ / m²)		0円
	-4 1 m² ≝		+ +	(佳料の	谷山田切	n	() th (+	±+/·	5,107,	023]		(13,476	1/ 111)		
NO	事例番			D実際 斗	事情社正		()内は 点修 標準 補正	化	建物格 差修正	地地	或要 比較	基準區格差修正	皆 查? E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а	福岡東 4 賃) -	LC (,342 ,342)	100 [100.0	[100] 100	-	0]	100 [95.0]			100 [103.0		1,306	対象基準月額実施		円/㎡
b	福岡東 4 賃) -	252	1,	,309 ,230)	100 [100.0	[100]		0]	100 [98.0]			<u>100</u> [100.0	1	1,336	月額支	払賃料 1,290	円/㎡)
С	_		()	100		100		100	100]	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		195,200 円	48,800,000 × 0.	4 %	
維持管理費		158,220 円	5,274,000 × 3.0	0 %	
	土地	75,700 円	查定額		
公租公課	建物	414,800 円	48,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		48,800 円	48,800,000 × 0.10	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		48,800 円	48,800,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0 円			
総費用					
		941,520 円	(2,853 円/㎡)	(経費率	18.4 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	C	. 9753
(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		48,800,000 円		設計監理	
				m²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0646	躯体部分 仕上部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 %	+ 0.0908 ×	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		3,152,480 円			
×	(9,553 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				5,107,825	円
総費用				941,520	円
純収益 -				4,166,305	円
建物等に帰属する純収益				3,152,480	円
土地に帰属する純収益 -				1,013,825	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益			988,784	円
×			(2,996	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		24,116,683 円	(73,100	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額18,700,000 円1 ㎡当たりの価格71,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地超木口	AT 4	/ Γ) /亜+々 の 4手 米五	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1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					

	塩ル計 川 預 切 沃ル		の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区多々良1 - 21-	丁目777 23」	7番					地積 (㎡)	-	264	法令上の	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現周辺	辺の土地の和	利用の状	接面	道路の	如	供給 理施 状況		見な交通が 近の状況	色設との	1住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			莫一般住宅、 が混在する既		南西4 n 市道	n	水i ガ: 下:	ス、	土井1	.6 km		(その他) 高度地区2和 (60,160)	重 20m
(2)	範囲	東 6	50 m、西	100 m、	南 80 1	m、北	80 m	標準	的使用	低層	住宅地			, ,	
近		 犬等	間口	約 16	· m、 奥行	ī 約	16 m、	規札	 摸	2	260 m ²	程度、	形状 [E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記力	持記すべき	き事項はな	C 1.	街 4 m 路	市道		交通 -	上井駅	ママック 南西	百方1.6 km	油 法令 規制	1 住居 (60,160) 高度地区2和	重20m
	地域要因の将 来予測				その共同住宅 の変動が無い									餃的良好で <i>は</i>	あること
	最有効使用の判定	低層住							(4)対象 の(因	象基準 固別的	地で	:11			
` ′	監定評価の手法)適用		例比較法	1			,	円/㎡	"						
0.) 週刊	収益還:		収益価	·-	5′	•	円/㎡	_						
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格		<u>円/㎡</u> 円/㎡	-							
(6)市	5場の特性	同一需約 は、市 、地価	給圏は、 内中心部 は上昇傾	 東区内で現 に通勤する	環境条件が数 る一次取得する 需要の中/	類似する位 者を中心。	主宅地域 として、	内と判 投資目	的での耶	引等	も見ら	れる。±	地需要は	区調で、土地 は、比較的良 は、新築戸建	好であり
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	事例を	採用して 低位に試	おり、比 ^注 算された。	準価格の信頼 よって、₹	E中心とした郊外の既成住宅地域であ 情頼性は高い。一方、収益価格は、土 本件では比準価格を中心として、収 こおり決定した。					価格に	見合う賃	料水準力	「形成されて	いないこ
(8) 公規 示準	格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	対象基準 の規準値 (円/m	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公元1冊格			[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				"	行政 その他		C 07 IE	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の	対象基準 の比準値 (円/m	格	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	+1.0 +9.0 +40.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	各	[103.9]	100	100	[100.	0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	-2.0 0.0
地討	400 000 TT /			100	[100.0]	[151.0]	100		70,9	900	1	その他	0.0	COL	0.0
	対年ら 継続 新規 前年標準価格 69			00 円 / m ^r	一般的 要 因	1 1	 区の人[で、地(口は増加価は上昇	傾向で 傾向が	で推移し が続いて	っている。 ている。	住宅地の	D土地需要は	北較的良	
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	弋表標準地	格 動 形 状 成 況 (地 域) 周辺住宅における土地需要は比較的良好であるため、地価 要 因) 大傾向にある。					きめ、地価上	昇幅は拡						
地格の等	公示価格	N 04 N4 5	- 要												
前か	変動率 年間	+2.9		間 % の ^{、妥 囚 /}											

福岡東(県) - 6

宅地-2

(1)	比準価格	算定内	i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)	の刑	画地 杉状	接面道 状況	節路の 説	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東4	C 福	一 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一				建付地	(ほほ) 形	ぎ台	西8.5 m	市道			1 低専 (50,80)
_	- 27									4. =	.,					. /rr
b	福岡東 4		岡市東区				更地	(台州 	3	南東5 m 西5 m 角地	巾追			1 低専 (60,80) 持別用途地区
С	福岡東 4		尚市東区				貸家 建付地	(ほほ) 方邪		北東2.8	m市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
d	福岡東4		岡市東区				更地	((ほほ) 方邪		北東4 m	市道			1 低専 (50,80)
е	福岡東4		岡市東区				更地	(長方)	5形	西5.5 m	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
NO	取引仰(円)	略	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 / m²)	地域の	域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		的要因σ [)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[104.2]	_100	_100			_100				街路	0	.0	
<u>_</u>	77	,530	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		80,786	+	0.3]		73,2		0	.0	73,200
b	84	, 816,	100 [100.0]	[101.4] 100	[/]	100 [100.8]		85,321	100 [118			72,0	接近 01 環境	0	.0	72,000
С	()	100	[103.3]	100	100			100				画地		.0	
d	(,311 \	100.0]	100 [101.6]	100	100.0]		78,157	108	3.0]		72,3	68 一 行政	0	.0	72,400
	69	,860	[100.0]	100	[/]			78,083		2.9]		75,8	82 その他	9 0	.0	75,900
е	(75	115	100	[102.3]	100	100		76 206	100			60.0	5 1	[100.	0]	70,000
NO				100 補正の内記		[101.0]		76,386				69,9 lの比較の		100		70,000
	の内容	变動率														
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	+1.0	環境	+5.0
	-	+0.52	画地	0.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接		環境			街路			交通・接近	+2.0	環境	+15.0
	-	+0.34	画地	 +0.8	 ¦行政		その		 	 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
c	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0				交通・接近		環境	+5.0
		+0.55			¦行政		 その		· 	 行政		i	 その他	0.0	L	+5.0
d	正常 9	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接近		環境	2.0
-		+0.40					その			55 <u>品</u> 行政		i	スペースと その他		L	-2.0
	正常 9) ₆ / P	街路		!		1		0.0	1 J IX ——— 街路				0.0	7四十字	
e			担 画地		_ 交通・接 		□ 環境 □						交通・接近 		· 烬児 	+2.0
				+1.0	¦行政 '	0.0	その	1世	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オ	北準価格 決	定の記	理由										〔比準価格	:	7	2,700 円 / ㎡)

														` '		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地であ	5り、	再調達原個	画の	把握が困難なたる	め。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能なり	場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番							
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	逐正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u> []	<u>I</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		E後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10	0		
in the	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		F] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	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	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ž	3	交通	・接近		環境		行政		₹·	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	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,720,225	994,600	3,725,625	3,152,480	573,145	(0.9753) 558,988	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,633,854	円 (5	1,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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/㎡)		·		

											届问果(県) ————	- 6	七地-4
(3)	-2 想定建	建物の状	忧况										
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	谐層	延	床面積		(m²)
共同	司住宅					150.00	L S	2 F	:			300.0	00
1/2	公法上の規	制等											
用道	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・奥征	亍	前面道路、	幅員等	
1信	主居 度地区2種2	20m	60	%	200 %	160 %		264 m²	16.5 m	: 17.0	前面道路: m 特定道路:	: 市道 : での距離:	4.0 m m
九	思定建物σ)概要	5 0 ㎡程度	D 1 L D I	くを想定			有効率 の理由	100.0 9	6 外階	段使用のため		
(3)	-3 総収益	 :算出内	 3訳										
(-)	階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 料	月額支	公賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	ra/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		居宅		150.00	100.0	150.00		1,270	1	90,500	1.0	0 1	190,500
	~ 1	, L			.55.0	.00.00		.,2,0		,	1.0		190,500
	0	居宅		150.00	100.0	150.00		1,300	1	95,000	1.0		195,000
	~ 2										1.0	0 1	195,000
	~												
	~									-			
	~												
												3	385,500
	計	`		300.00	100.0	300.00			3	85,500		3	385,500
É	F額支払賃	重料	N					385,	500 円 ×	12ケ月	=	4,626	,000 円
а	共益費(管	管理費)					円/	m² x	r	n [*] x 12ケ	月 =		0 円
			の算出根拠			共益費等を授							
		•	車場使用料等)				5,000 円/			12ケ月+		= 240	,000円
			根拠、金額)			敷金等により	1十分担1 626,000			上しない 5.0 %	1		0円
	空室等によ + a)x 空		₹相当額 \(%)+(×	空室率 B	(%))		240,000			5.0 %	=	243	,300 円
Ļ	 以上計	+ a+					,						,700 円
1	呆証金等σ	運用益	5(空室損失考)	5後)		385	,500 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	3	,662 円
朴	権利金等σ)運用台	5及び償却額(空損失考	(慮後)		年数(,500 円 ×		年) 運月 .0%×	月利回り((1.00 %) 0.2563 =	02	,863 円
	一の他の収え	へに係る	保証金等の運用	益(空室指名	・老庸後)	300	, 500 円 x 円 x		.0 % x % x		% =	93	0 円
	総収益		+ +		(3,0012)			· 20,225 円	(17,880	円/㎡)	0 13
(3)	-4 1 m²≝	áたりσ		の算出根	————— 処	<u></u> ()内は支	 払賃料					·	
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正		点修 標準化			或要 基 比較 格差		査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊	階の賃料
а	福岡東 4 賃) -	281	1,320	100	[100 0] 100	-	100 [100.				1,320	対象基準階の 月額実質賃料 1,29	斗 8 円/㎡
b	福岡東 4 賃) -	652	1,529	100	[100 0] 100		<u>100</u> [110.				1,264	月額支払賃料 (1,27	¥ 0 円/㎡)
С	-		(100		100	<u>100</u>] [<u>10</u>	<u> </u>		基準階 1 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		195,200 円	48,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		243,300 円	4,866,000 × 5.0	%	
() TO () AID	土地	43,700 円	査定額		
公租公課	建物	414,800 円	48,800,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		48,800 円	48,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		48,800 円	48,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		994,600 円	(3,767 円/㎡)	(経費率 2	21.1 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物:	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		48,800,000 円	158,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡	設計監理 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0646	躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		3,152,480 円	0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % +	0.0908 ×	20 %
X	(11,941 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				4,720,225	円
総費用				994,600	円
純収益 -				3,725,625	円
建物等に帰属する純収益				3,152,480	円
土地に帰属する純収益 -				573,145	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			558,988	円
X (3)_0 土地の収益価格	では、	(r-q) 4 4 0/	(2,117	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			E4 000	
		13,633,854 円	(51,600	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額 34,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 14日	(6) 路	[令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				10 1 12/3	

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の)要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			水谷3丁21-7	·目2221	番71				地利 (m³		288	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の 況	利用の3	別況	辺の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が 近の状況	題との	1 低 (50	氏専 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2			莫一般住宅点 3地域	が建ち並	北西4.7 m 市道	l	水道、 ガス、 下水	千早7	00 m		(~	の他)	
(2)	範囲	東 110	m、西	120 m、	南 180	m、北	70 m	標準的使	用戸建	住宅地	1				
近隣	標準的画地の形		間口	約 15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		300 m	程度、	形状	長方月	杉	
地域	地域的特性	特記,特事項	にない			街 基準 4.	方位北 7 m市道	交通施設	1	訳 北頭	東方700 m	法令規制	(50	乱専 ,80)	
 	 地域要因の将	+	+4. T D	町ナ ー/+	·		40 /2 ch / % 7.4		-			.,,,,,,	1	(A) -11	/± a
	地域安内の行 来予測						般住宅が建 要は堅調に							多してい	くもの
	長有効使用の判定	戸建住宅		T)対象基 の個別 因	集地 方 的要	立位				0.0
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価		12	,	/ m²							
"	/旭/市	収益還元	法	収益価				/ m²							
		原価法		積算価				/ m²							
	-10 - 4+14	開発法		1	による価格	•		/ m²	+#->-h ==	Г 4 772.+:	\E =		5 F 311		Γ <i>Ε</i> 7
(6) 1	5場の特性	島」の各 需要者。	駅を最高	寄駅とする 骨ではある	る住宅地域 るが区画整	。需要者の	」、JR香 の中心は福 主宅地域で 奠(300	岡市都心 住宅地需	部へ通勤 要も堅証	かする 3 間に推移	30~40 3しており	代の1次 地価は上	取得 异假	者及び信 向にある	主み替え
育	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	ており信 め収益還	頼性が	一需給圏内の類似地 高い。対象地は自己 適用は断念した。 d 、鑑定評価額を上記		所有を主 って、本	とした中規 牛では、現	模一般住	宅が建さ	並ぶた	E宅地域に	存し、賃	貸市	場が未ら	対熟のた
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準:	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較) の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	画地		因	行政	
格し をた		円/	m² -	100	[]	[-	-		正	行政その他			その他	
(9)		 문		 時点	標準化	地域到	更 個別的	7 7 1 2 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1	基準地	標		0.0	地	 街路	+2.0
指か 定ら	福岡東(県)	7	- 19	修正	補正	因の比較)の比	準価格 / ㎡)	内準訳化	交通	0.0	域要	交通環境	+1.0 -15.0
基の	前年指定基準	地の価格		[103.9]	100	100	[100.0]			補		+1.0	因	行政	0.0
準検 地討	103	,000 円 /	m² -	100	[101.0]	[87.6]	100	-	21,000	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年				0 円 / ㎡	価 変			 ナ禍ではる 地需要は <u>!</u>			気は持ち直		きがみ	りられる。	東区の
象標 基準 準価	- 2 基学地が共 である場合の検討 討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同-		等と同一地	形状成況	地域					然とした大 価は上昇値			杖である。	住宅地
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+4.3	% 半年	- 円 / ㎡ 間	- 要 因 因 の										
		-	1		1	1									

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 7 宅地-2

		5	CC+- 77 = 10111		[<i> </i> -	<u>₽</u> п⊃!n+	本工	11レジキ		\top		++	<u> </u>		≖÷ ,≥.	}	ナムしつセ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並ひに	' 任居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状况	直路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	() 正	方形	北東5 m	 市道				2 住居 (58,177) 高度地区2種20m
_		52															
b	福岡東 4	, C 福 61	岡市東区				更地	(。) 形	ぼ整	南西4 m 東4 m 西4 m 三方路	市 追				1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
С	福岡東4	I C 福	岡市東区				建付地	() 正	方形	北6 m市 東6 m 角地	 道				1 低専 (60,80) 持別用途地区
_		69					— …			+_	\ 						. IT ==
d	福岡東 4		岡市東区				更地	() 長	方形	北東8 m	市迫				1 低専 (50,80)
e	- 5 福岡東 4	64 福	岡市東区				更地			長	 方形	南6 m市	 道				 1 低専
							~ 0	()	, 1,11,	1,35	~				(50,80)
NO	- 12 取引1		事情補	時点修	建付減	標準化	堆	 定価格	t#b	域要	t	 住定標準(т	(用 SI) A	内要因 <i>0</i>		査定価格
NO		/ m ²)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因の			E		比較) y ov		(円/㎡)
а	()	100	[102.9] 100	100	100		440.050	10			400.0	街		C	0.0	404 000
b	(1,497	[100.0]	[104.1]	100.0]	[97.0]		110,853	10	1.9] 0		120,6	24	通・ 近	C	0.0	121,000
_	121	,351	[100.0]	100	[/]	[105.0]		120,311		3.9]		121,6			C	0.0	122,000
С	() 745	100	[101.3] 100	100	100		400 770	10			400.4	。 画	地	C	0.0	400,000
d	120),715	[100.0]	[102.0]	100	[104.0]		123,770	10	3.0] 0		120,1	65 行	政	C	0.0	120,000
	129	9,063	[100.0]	100	[/]			130,341		7.1]		121,7	00 ح	の他	C	0.0	122,000
e	() 570	100	[102.4]	100	100		404 440	10			400.0	20		[100.	<u>o</u>]	400,000
NO.			[100.0] 図 ウ標準化			[100.0]		121,416			-	120,3 の比較の			100		120,000
	の内容			111111111111111111111111111111111111111	`					5	~~_	100 100 177 02	134/				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-4.0	環境	-8.0
		+0.36	画地	 -3.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / F	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	-3.0
		+0.45	画地	 +5.0	├		その		0.0	 行政		+2.0	その他		0.0	L	
С			街路		│ │ 交通・接		環境			街路			交通・			┌環境	0.0
		+0.33	ョ 画地	 +4 N	 行政		その		. – – –	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
d			街路		 交通・接		環境			街路			交通・		+3.0	環境	0.0
		+0.33	3		_ ¦行政		として			 行政		i	 その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	一 計 街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	0.0
		+0.30			_ ¦行政		ところ			 行政		i	 その他		0.0	L	
				0.0	I	0.0	1		0.0			0.0			0.0		

											備阿果	(朱)	-	1	七地-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	市街地のた	_め									
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可能	な場合の	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	ì正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円 / n	ı̇́)	標準化	七補正	時点的	修正	道	を正後の	事費の補 D価格 日/㎡)
	100 []	100							0]	<u>L</u>]			
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 正後の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)									地域弱較	要因の比	ば 個別的 比較	的要因(の 耳	事調達原 (P	原価 日/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>10</u>	0]		00			
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格			F	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化补	甫正				月率3	变動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	 	交通	・接近		環境			行政			その他	4	
(2) 収益価格質完成															

(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	最元法が適用できな 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						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を主とした	-中規模一般住宅が建	ち並ぶ住宅地域に存し、	賃貸市場が未成熟の	ため。	

(4)開多	(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	開刻	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	販う	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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額19,600,000 円1 ㎡当たりの価格88,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	ATR 4 7 0 0 00 0	/ F \ / T+D @ 15**	T 24 / T 15	`路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			i											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	іщі этіру	巨区青葉 6 丁 - 6 - 1 7		番51				地積 (㎡)	·	223	法令上の規制	等	
地	形状	敷地の利用 況	の現 周道 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		で な交通施 で が 記の状況	設との	1 低専 (50,80)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		莫一般住宅 <i>加</i> 主宅地域		南東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	土井1.	.1 km		(その他) 特別用途地区		
(2)	範囲	東 140 m、	西 60 m、	南 170	m、北	80 m - 標	準的使用	用戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形物	大等 間口)約 15	i m、 奥行	亍 約	13 m、	規模		200 m²	程度、	形状			
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	, 1		街」基準	方位 北61	m 交通 施設		R北方1	.1 km	法令規制	1 低専 (50,80) 特別用途地区		
	地域要因の将 来予測	区画整然としものと予測す		地であり、	これまっ	で特に大き	な地域要	要因の変!	動はな	く、今後	も現況の	のまま推移して	LI <	
	長有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	達地 方 的要	位		+3.0		
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較収益還元法	法 比準価 収益価		88	3,000 円/								
		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	建住宅地であ	り、需要者! 部からの流	は、福岡市□ 入もあり、↑	中心部へ 住宅市場に	通勤する勤労 は依然として	が者層が「 「堅調に	中心と思 推移して	料され	る。交通、	買い物	1、区画整然とし 7等の施設が整っ 持は土地価格で2	てい	
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	自用の戸建住	宅の購入者 取引事例比	であり、検i 咬法は、この	討にあた? のようなī	っては、代替 市場の実態を	替不動産 E反映し、	との間で 、説得力	居住のに優れ	快適性に	盲目し信 考えられ	⊁適用した。需要 晒格比較を行うも ιる。したがって	めと	
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		の規		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた		円 / ㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	福岡東(県)	号 - 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	の比		標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境 +	-1.0 +2.0 20.0	
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [101.0]	100 [121.2]	100	9	90,000	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標 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 である場合の検討	84 通地点(代表標準	」 ,500 円/㎡ !地等と同一地	形	一般的 要 医	高騰等 成熟し	が不動産	全価格及で	び需要に であり、	は堅調さを に与える影	維持して 響に留意	」 こきたが、資材価 意する必要がある D変動はなく、良	0	
準価地格の前か	標準地番号 公示価格	標準地 +4.1 % 当	- 円/㎡ - - - - -	成 況 要 因 の	要 医 個別的 要 医	7 個別的		変動はない						

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 8 宅地-2

V0	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)	o	画地 形状	接面近状況	道路の	シ 主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4(C 福[岡市東区				建付地	(ほ 方i	 ぼ長 形	北3.9 m	市道			10	1 住居 60,160) B度地区2種20m
b	- 1273	_	—————————————————————————————————————				建付			121	ぼ 台	西8.5 m	,士:苦				 1 低専
D	一個叫来 4 V		岡市東区				地	() 形	IY 🗆	240. 5	III LE				50,80)
c	福岡東40	-	岡市東区				更地				 ぼ正	南西5 m	市道				1 低専
	- 105	4						() 方 }	形					(50,80)
d	福岡東41		岡市東区				更地			(E)	ぼ正	南東4.6	·····································	道			1 低専
	- 121	4						() 方形	形						50,80)
e								()							
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 / ㎡)	地切り	 域要 北較		 惟定標準((円 / ㎡		個別的比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[101.0]	_100	_100			_100					街路	(0.0	
b	82,	555	100.0]	100	100.0]	100.0]		83,381	100	3.7]		84,4		交通・ 接近	(0.0	87,000
	77,	530	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		80,786	[94			85,3		環境	(0.0	88,000
С	90	387	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [90.0]		103,644	100 [118			87,2		画地	+3	3.0	89,900
d	()	100	[103.0]	100	100		.00,0	_100			0.,_		行政	(0.0	
e		495	100.0]	100	100	[103.0]		99,495	100			86,3	867	その他	[103.	0.0	89,000
_	(100		[]			[]					100	נט	
00	ア事情の内容変	「月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	域要因	の比較の	内訳				
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通	・接近	+2.0	環境	-5.0
	+	-0.34	画地	0.0	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		+5.0	とこっ	 他	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		+3.0	 交通	・接近	+2.0	環境	-10.0
	+	-0.52	画地	0.0	└	0.0	├ <i>-</i>	· 他	0.0	 行政		0.0	こって	 他	0.0	L	
<u></u>	正常 %	6/月	街路		 交通・接		 環境			街路			-	・接近		環境	+20.0
	+	0.29	 画地		 ¦行政		 て の			 行政		0.0	L		0.0	<u>_</u>	
d	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			<u> </u>	・接近		環境	+20.0
	+	0.30	 画地		 ¦行政		¦その		· 	 行政		0.0	<u>.</u>		0.0	<u>_</u>	
e	9/	6/月	街路	10.0	交通・接		環境		0.0	街路			<u> </u>	・接近	0.0	環境	
			 画地		 ¦行政		 			 行政			¦その			L	
			ш-6							1122			1 00				

(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	既点	成市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	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	ĪĒ B	诗点修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		100		
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		固別的要因の 北較	カ 耳	F調達原価
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)		のたimite (円 / n	n³)	#X		-U¥X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		100		
Ż	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / r	ที		
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
地均	· 或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政	Ż .		その他	<u>μ</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				
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	E	還元利回り
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	第一種低層住居専用 用は見送った。	地域に指定された戸頭	建住宅地域であり、賃貸	資市場が未成熟である。	ことから、収益還テ	元法の)適

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡東(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額13,900,000 円1 ㎡当たりの価格72,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 4年	6月 22日	 (5)価格の種類	正常価格	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2) 夫地嗣且口	₹M 4 #	0月 22日	(3)1川代のグイ里共	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価					

	鎧ル計 側 領 切 沃ル	-WEHVER	1										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		区三苫3丁 - 23 - 5	T目1873	3番80				地積 (m²)		191	法令上の規	規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地のネ	利用の状	接面道	路の状況	说 供給 処理施 設状況	接近	な交通施	設との	1 低専 (50,80)	
-	正方形 1:1	住宅 W 2		美一般住宅が 然とした住宅		南5 m 市道		水道、 ガス、 下水	三苫1.	1 km		(その他) 特別用途地 地区計画等	X
(2)	範囲	東 60 m、i	西 140 m、	南 20 i	m、北	90 m	標準的的	使用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	i m、 奥行	ī 約	13 m、	規模		200 m³₹	呈度、	形状+	長方形	
地域	地域的特性	特記特になり	,			方位 北 市道	交施	通 三苫脚	駅南西	方1.1 km		1 低専 (50,80) 特別用途地 地区計画等	X
	地域要因の将 来予測	地域内には格 住宅需要が堅									のと予		
	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					(-	4)対象基準 の個別i 因	準地 方的要	位			+4.0
` '	監定評価の手法)適用	取引事例比較			72	,	/ m²	<u> </u>					
	2713	収益還元法 原価法	収益価 積算価				/ m² / m²						
		開発法		<u>™</u> による価格		/ I							
(6) ਜੋ	5場の特性	住宅地の同一 住宅地域となる に堅調に推移 となる価格帯		動等が可能を れる最終需要 依然コロナ	な範囲に- 要者は、約 %にある ³	- 致する(() 合与所得者 ものの、人	 向があり 等が考え 口増等の	えられる。 D有効需要	住宅需 を背景	要は低金和 に、かかる	りや住宅 る傾向に	ミローン減税等 は継続している	等を背景る。中心
\ \ \ \ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	対象不動産ので 成熟なため収 説得力の高い り決定した。	益価格の試験 価格である。	算は断念した したがっ	た。その <i>†</i> て、鑑定詞	こめ、本件 平価額の決	評価は、 定にあ <i>f</i>	比準価格 こっては、	タのみで 比準価	あるが、資格に基づき	当該価格	各は市場性を と評価額を上	反映した 記のとお
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ のキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 域 交 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	福岡東(県)	号 - 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		か のけ	象基準地 比準価格 円/㎡)	内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	-1.0 +4.0 +22.0
基の 準検 地討	月午指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [102.0]	100 [125.6]	[104.0	1	72,700	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年	対年ら 継続 新規 前年標準価格 70,800 円/㎡ 格象標の 1,2 其準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)				一般的 要 因	低金	利等を反	映し、地	数は増加 価は堅調	傾向にある に推移し	る。有效 ている。		
準価 地格	基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 5				世 地 地 要 医 (個別的]) 段の	変動はな	た住宅地 く、現状 図はない。	にて推移)、戸建住 [:] 3していく:	モを中心 ものと!!	心とする地域₹ 思われる。	要因に特
の等前か		円 / m [*] 年間	因 % の		1949	、マン文 到 女	, 110°0.V	0					

福岡東(県) - 9 宅地-2

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)	画り		道路の	主:	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 4		岡市東区				建付地	()	ほぼ [方形	西5 m市 北4 m	i道				低専 60,80)
b	- 96 福岡東 4		岡市東区				更地	()	長方形	莎 西5.5 r	市道			(住居 60,200) 度地区2種20m
	- 5	58														IX-DELETEEOII
С	福岡東4	K 福	岡市東区				貸家 建付 地	()	台形	西5.8 r 北東4 r 二方路				(低専 60,80) 特別用途地区
d	- 51 福岡東 4		到 士 車区				建付			ほぼ						住居
u			叫印米区				地	()	形	崔 来3 IIII).	厄			(1年7日 60,200) 度地区2種20m
e	- 41	16						())						
NO	- 取引仰 (円 /		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補証			定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準格(円/㎡		個別的 比較	 的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	73	, 396	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [103.0]		71,828			70,4		路通・		0.0	73,200
b	(75) ,415	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [101.0]		76,386			70,6		近 境		0.0	73,500
с	(69	, 566	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100		73,361			71,9	画	i地		.0	74,800
d	()	100 [100.0]	[105.3] 100	100	_100		71,398	100)	66,4	行	·政 ·の他		0.0	69,100
e	()	100	100	100	100.03		71,390	100		00,-	-	שוכס	[104 .6	-	09,100
NO	ア事情の内容			補正の内記			•			工地域	要因の比較の	内訳			'	
а		% / 月		0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 野路	0.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
	-	+0.20	画地	+3.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他		0.0		
b		%/月 +0.33			交通・技		環境			封路 	. – – – – – –	交通・		+2.0	· 環境 - 	0.0
			凹地		¦行政 - - - - - -		その		0.0	行政		その他		0.0	·	
С		% / 月 +0.44			交通・ こここ		環境			封路 		· 交通・ 			□	0.0
_		% / 月	凹地		¦行政 		その		0.0	行政 封路		その他		0.0	押垮	
u		+0.53			 交通・ 		環境 その			^{到路} 行政		交通・ その他		-2.0 0.0	· 烬况 	+3.5
	9	% / 月		0.0	交通・		環境		0.0	封路	+6.0	交通・			環境	
e							1					1				

													福岡東	(県)	- (9	宅地-3
(2)積	算価格算	拿定内	訳 訳														
(2)-1	1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた										
(2)-2	2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
造品	成事例番	号			-		所在及び	が地番									
素均	地の取得		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)	標準係	比補正	時点値	修正	道	を正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>	00			
付持	帯費用 (円/	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		地域要 較	要因の比	個別的 比較	的要因(カ 耳	事調達/ ()	原価 円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>	00			
熟历	成度修正		[]	/ 100			積算(西格			P] / m²				
内訳							·										
素事地内	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	室 動率	付帯	標準化補	甫正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域引	要因の比	較		街路	ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1	
(3)収	7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	最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						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	だを主とする地域であ であ	り、賃貸市場が未成熟が	なため収益還元法の適	用を断念した。	

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 10 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
福岡東(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額 39,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 150,000 円/㎡

1 基本的事項

 (1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日		[令和 4年1月]	110,000 円/㎡
(2)应此资本口	ATR 4 7 0 0 07 0	/ F \ / T+D @ 15**	T.W.(T.16	T路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4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	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 1 1 1 3		F早1丁 - 22」	目2752	2番22	7				地 (m	積 (261	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	i道路d	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		·専 150)	
•	長方形 1:1.2	住宅 W 2			一般住宅が とした住宅		東4.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	名島	850 m		(र	の他)	
(2)	範囲	東 120 m	n、西	20 m、	南 30	m、北	50 m	標準	準的使	用戸建	住宅	地	I			
近隣	標準的画地の形	 	間口 約	15	m、 奥行	5 約	18 m	, <u></u>	見模		270 r	n²程度、	形状	長方用	纟	
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街-4.路-	8 m市	道	交通施設		沢北	西方850 m	法令規制	(60	·専 ,150)	
	地域要因の将	近隣地域				画整然と			であり)、今後	も現	状のまま推			ヒ予測す	る。住
	来予測	宅地需要		゙ あり、	地価は上昇	昇傾向で:	惟移す	るもの								
	最有効使用の判定 	戸建住宅は							``	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価権		15	0,000	円/r								
v) le m	収益還元法	-	収益価格	**		/	円/r								
		原価法 開発法		積算価格	^各 こよる価格		/	円/r 円/r								
(6) r	万場の特性	サラリーマ	マン等の - 昇率で	一次取得 推移して	骨者である。 こいる。中/	区画整	然とし、	利便	性も良	好な地域	であ	あり、主なる ることから あれば4,	住宅地需	要は	旺盛であ	り、地
木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	高い価格が	「求めら	れたと思	は料する。-	一方で、I	自用の戸	⋾建住:	宅を中	心とした	地域	ついては、 であり、賃 踏まえて鑑	貸市場が	「未成	熟なため	収益還
(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	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)		票 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	円/r	[100	100	100	[100]			1.	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた						ļ			212	## N## 11L		その他		116	/+- nb	
(9) 指か 定ら	福岡東(県)		19	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 題 世	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内 ½ 訳 / f		0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 -29.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,000 円/r	. 1-	03.9]	100 [101.0]	100	[100		14	48,000	Ī	i 画地 E 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	<u>/</u> !の検討 1	36,000	円/㎡	価 変 ぬ 動	/ 一般的		 [区は <i>]</i>				その他 りし、住宅地 りしている。		└──	あること	から地
基準 準価 地格	★ である場合の検討 代表標準地 標準地番号			-	形状况要	要 图	a Ja	ること	とから、	住宅地	需要に	\が、交通利 は堅調に推移			:既成住宅	地域で
の等 前か	公示価格	+10.3 %	_	円/㎡]	因 % の	〈個別的 、要 因		动列的多	受内に3	を動はない	, I _o					

10	取引 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o F	画地 形状	接面证状况	道路σ	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東名		岡市東区				更地	() 方形	 ぎ長 ド	南6 m市	 道				1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
b	- 福岡東 4	64 4 C 福	岡市東区				建付			131	 €正	北西6 m	市道				1 中専
		55					地	(分		北東9 ㎡					. 70,150) 高度地区2種15m
c	福岡東华	4 C 福	岡市東区				更地	((まに) 方形	ぼ長 ド	北5.2 m	市道				1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15 ₁
d	福岡東4	255 4 C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(台州		西8 m県	!道				1 中専 (60,100)
_	-	70															
е	_							()							
10		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		推定標準((円/㎡		個別的比較	勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
э	(8,243	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		121,199	10	0 4.9]		142,7	,,,	街路	(0.0	143,000
 o	(0,243) _100	[107.5]	100	100.03		121,199	_10			142,7	33	交通・ 接近	(0.0	143,000
	178	8,458	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		186,255	+	4.1]		150,0	85	環境	C	0.0	150,000
2	142	2,769	100 [100.0]	[105.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		150,907	<u>10</u>	<u>0</u> 9.9]		151,0)58	画地	(0.0	151,00
d	() _100	[102.0]	_100	_100			_10			·		行政	(0.0	
 e	152	2,930	[100.0]	100	100.0]	[95.0] 100		164,199	10	9.8]		164,5	528	その他	[100.	0.0	165,00
_			1	100		[]]]					100.	د 0	
10	ア事情の内容		対標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
э	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	-2.0	環境	-15.0
		+0.42	2	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		-1.0	 ¦ その	 他	0.0	L	
-	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		+3.0	¦ ¦交通	・接近	0.0	環境	+20.
		+0.83	3	+3.0	 行政	0.0	こって	-	0.0	行政		0.0	L		0.0	L	
	正常	% / F	目 街路		 交通・接		- 環境 			街路				・接近		環境	-3.0
		+0.52	2				└ ├その			 行政		-1.0	L		0.0	Ĺ	
_ d	正常	% / F	目 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			<u> </u>	・接近		環境	-5.0
		+0.50			- - - 行政		└ ├ そ の			 行政		-1.0	L		0.0	L	
		% / F	目 街路	-5.0	交通・接		環境		0.0	街路			1	・接近		環境	<u> </u>
		,) 画地		 _ _ _ 行政	- 	 その			行政			-			L	
			H-0		1344		200	ت.		1 1 11/2			, , ,				

											ں قامی	
(2)積算価格算定内]訳											
(2)-1 原価法か	できない	場合その理由	既成市街均	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号 _ 所在及び地番												
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修 の価格 (円/		成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点修正	道修	延後σ	■費の補 ○価格 日/㎡)	
	<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 正後の価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		の 再	調達原	東価	
(円/㎡)				m²)	(円/㎡)		牧	比較		(P] / m²)	
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100				
熟成度修正	[]	/ 100		積算価格 								
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正		月率	率変動率	付帯	標準化補正			月率3	芝動率	
	% / 月 事				% / 月	費用					%/月	
地域要因の比較	交通・接近		環境 行政			その他		1				

(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										
+	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		_					%			
	以無消費		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己的	所有の建物が多く、賃貸	資市場が未成熟のため。						

(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		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	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)	(円)		円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 11 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
福岡東(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額35,100,000 円1 ㎡当たりの価格116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
/ 2) 安地超木口	△和 4年 6日 27日	/ 5) (亜 4夕 の 5手 米草	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4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					

接換性の対抗性 接触性		鑑止計11個級の決ル	い注田の女は	=										
地域	基		1141 3:1-21			5番11	1				(法令上の規制	等
1.2:1 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日		形状			辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	処理施	接近		₹との		
振響的画地の形状等 間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 290 m程度、形状 長方形地域的特性 物域的特性 特記 特になし						が建ち並	1		ガス、	千早1	KM		(その他)	
機 地域的特性 特記 特になし 街 展売方位 北6 . 交通 千早駅 南東方1 km 法令 1 任恵 (50,80) 規制 地域要因の将 来予測 需要は監測であり、地値水準は上昇傾向で推移するものと予測する。	' '	範囲	東 150 m、	西 150 m	、南 100	m、北	100 m 🗼 🕇	票準的使	用戸建	住宅地				
地域要因の将 来予湖 地域要因の将 来予湖 近端壁上の 近端地域は住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、会色も現状のまま推移するものと予測する。 (3)最有効使用の判定 戸建住宅地		標準的画地の形料	大等 間口	約 18	8 m、 奥行	亍 約	16 m、	規模		290 ㎡和	度、明	形状 ₹	長方形	
東子潮 需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。	地	地域的特性		J		5 m				駅南東	方1 km		(50,80)	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 116,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は福岡市東区内のJR鹿児島本線、香椎線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通勤する。マン等の一次取得者である。区画整然とし、住環境も良好な地域であることから住宅地需要は堅調であり、は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば3,500万円程度である。 100 所特性及び鑑定評価額の決定の理由 指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を持たのではまた。 100 所性及び限界からくる相対的信頼性の観点から消費力の高い比準価格が求められたと思料する。一方で、自身住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、日本を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、日本を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用を推出を開催を提供であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用を推出を開催を推出を開催を提供であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用を推出を開催を提供であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用であり、対象基準地のより、位、環境 は のの地 要とのの とをが で 100 で										状のま	ま推移する	もの。	と予測する。住	宅地
(6) 市場の特性	, ,							(4)	の個別	準地 的要	位			+4.0
原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 用子 円/㎡ 日一需給圏は福岡市東区内のJR鹿児島本線、香椎線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通動することがら住宅地需要は堅調であり、は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば3,500万円程度である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 同一需給圏より地域の様相が類似し、場所的同一性が高く規範性の高い取引事例を多数収集し得たため、採用し位宅を中心とした地域であり、負債市場が未成数なため収益売法は適用しなかった。よって、比準価格を採用ではついた地域であり、負債市場が未成数なため収益売法は適用しなかった。よって、比準価格を採用で表達を対した。 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 大の機・低の機・収集 大の機・低の円/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 長田 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一	` '					11	-,							
開発法 開発法による価格				1712217										
(6) 市場の特性				12471.11		 }								
検証及び鑑定評価	(6)市	万場の特性	ーマン等の一	次取得者で	ある。区画	整然とし、	住環境も[良好な地	域である	らことか	ら住宅地需	要は緊	堅調であり、地価	
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 域 交通 要 環境 日 日 日 日 日 日 日 日 日	竹枝	検証及び鑑定評価	の特性及び限 住宅を中心と	界からくる した地域で	相対的信頼 ⁽ あり、賃貸	性の観点だ 市場が未成	から説得力の 成熟なため ^し	の高い比 収益還元	準価格か 法は適用	「求めら	れたと思料	する。	一方で、自用の	戸建
格し をた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 指か 定ら 福岡東(県) - 19 時点 修正 補正 数の比 要因の 比較 (円/㎡) 標準化 地域要 個別的 安因の い比準価格 比較 (円/㎡) 標 街路 0.0 地 街路 大 環境 0.0 要 環境 (円/㎡) 基の 準検 地討 103,000 円/㎡ 100 101.0] 100 101.0] 100 101.0] 100 115,000 円 が の比準価格 (円/㎡) 115,000 円 が の比準価格 (円/㎡) 補 画地 +1.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 0.0 (10) 対年ら 象標の 基準検 である場合の検討 112,000 円/㎡ である場合の検討 (代表標準地等と同一地点) 形 状 地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然としている。 本 の他 地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然としている。	公規示準	価 標準地番号 格	標準地			因のと	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通	
(9) 指定基準地番号	格し	公示価格	円 / m²	100	1		[]	-		正	行政			
準検 103,000 円/㎡ 100 101.0] 100 115,000 正 行政 0.0 その他 103,000 円/㎡ 100 100 115,000 正 行政 0.0 その他 2の他 0.0 である場合の検討 112,000 円/㎡ である場合の検討 112,000 円/㎡ である場合の検討 ボストラー 100 115,000 正 行政 0.0 その他 2の他 0.0 である場合の検討 112,000 円/㎡ 100 115,000 正 行政 0.0 その他 2の他 0.0 である場合の検討 112,000 円/㎡ 100 115,000 正 行政 0.0 その他 2の他 0.0 である場合の検討 東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることを格 動形 状 である場合の検討 地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然としてある場合の検討 地域であり、住宅地需要は区割に推移している。	(9) 指か	指定基準地番		修正	標準化補正	因のは	比 要因の	│ の比	準価格	標 内 準	街路 交通	0.0	域 交通	-1.0 +2.0 -5.0
(10) - 1対象基準地の検討	準検	則年指疋基準	_	<u></u>	·		-	1	15,000	正	行政	0.0		0.0
基準検	(10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	112,		松動		/TT 1			 で推移し	、住宅地需		」 Z調であることか	 ら地
準価計 代表標準地 標準地 成 況 安 因 / であるのが、ほどが加えては重ねできます。 一	基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地	地等と同一地 -	形状成況								\$区画整然とした	住宅
Turk	の等	公示価格	+3.6 % #	因	因の一般に対している。									

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 11 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)	画の形	地状	接面道 状況	路の	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東41		岡市東区				更地	()	ほぼ	Œ	南東4.6	m市道				1 低専 50,80)
b	- 121		岡市東区				更地			長方	形	南6 m市	 道				1 低専
	- 125	8						()								50,80)
С	福岡東4		岡市東区				建付 地	()	ほぼう形	長	北東4.5	m市道				1 低専 50,80)
	- 66	_															
d	福岡東4		岡市東区				建付 地	()	長方:	形	北東8 m ⁻	市道				1 低専 50,80)
e	- 65	9						())							
	-																
VO	取引個(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/㎡)	地域因の比			住定標準値 (円/㎡)		個別的比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(99) 495	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [103.0]		99,495				108,97		i路	0	.0	113,000
b	()	100	[102.4]	_100	100		·	_100)			持	€通・ 接近	0	0.0	· · ·
	118,	5/0	[100.0] 	100 [103.6]	100	[100.0] 		121,416	[98 100			123,89		環境 画地		.0	129,000
d	101,	988	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		105,660	100			114,59	99	页政		0.0	119,000
	87,	471	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		92,019	[90	.0]		102,24	43 - 7	の他		.0	106,000
e	()	<u>100</u> [100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>]					[104 .	0]	
NO	ア事情 1の内容 変			補正の内記					=	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・	接近	-2.0	環境	-4.0
	+	-0.30	画地	+3.0	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・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・	接近	-2.0	環境	0.0
	+	-0.30	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	3	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
	+	-0.30	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 		0.0	その他]	0.0		
d			街路		交通・接		環境		0.0	封路		+2.0	交通・	接近	-2.0	□ □環境 □	-10.0
_	+	-0.52	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	3	0.0	_	
e	9/	6/月	街路		│ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	· ·	環境		í	封路		 	交通・	接近		環境	
			画地		├行政		その	 他	1	 行政			その他]			

													福岡東	[(県)	-	11	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2))-1 原(西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	画 のi	把握が図	B難なた	め。				
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	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									
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正	の価格	が補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正	道	8正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>1</u> (<u>)</u>	-	00			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	(補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (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 拝	事調達 (原価 円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u> (00]		00			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			F	9 / m²				
内記	沢																
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	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	b	
(3)	収益価格算	草定内	訳														
(3)	-1 収益還	元法(適用		まが適用で	ごきない場合	今の理	<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						()	()
	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	戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己月	所有の建物が多く、賃貸	賞市場が未成熟のため		

(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 4年 7月 27日提出 福岡東(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎	
福岡東(県) - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 槇 由紀	
		<u> </u>			

鑑定評価額 76,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 226,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 170,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 8日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 4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

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 「箱崎3-:			1番12				地積 (㎡)	(337	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	四の土地の	利用の状	接面道路	多の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200) 準防
	正方形 1:1	住宅 W 2		注宅、アパ - 「る住宅地均		北西4.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	箱崎九ス	大前120 m		(その他) 高度地区2種20m 建築協定 (70,180)
(2)	範囲	東 170 m、西	70 m、	南 70	m、北	50 m 村	票準的使	用低層	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 18	m、 奥行	亍 約	18 m、	規模		320 ㎡程	度、		E方形
地域	地域的特性	特記 駅への接近 域 事項	1性に優れ	る住宅地	街 4.	5 m市道	交通施設	通 箱崎ナ 120 m 1		南東方		1 住居 (70,180) 準防 高度地区2種20m 建築協定
	地域要因の将 来予測	近傍で九大跡地き需要は堅調で	再開発が 地価は上	進行しつ 昇基調が	つあり、! 続くと予	期待性が高 測する。	まってい	る。駅	距離も近	丘く、利便		憂れるため、引き続
	各有効使用の判定	低層住宅地					``	対象基準 の個別的 因		1		
` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価権			0,000 円/						
0.	/坦州	収益還元法	収益価格		17	1,000 円/						
		原価法 開発法	積算価値	<u>哈</u> による価格	<u> </u>	/ 円/						
(6)市	万場の特性	同一需給圏は	JR鹿児島 Eたる需要 生活利値	島本線及び 要者は、福 更性と閑静	福岡市地 岡市内外1 な住環境で	下鉄箱崎線洋 こ通勤する勤 を兼ね備え、	 凸線の駅 助労者世 加えて	帯若しく 九州大学	は賃貸えい	⁷ パートへ 閉発への期	、投資す 1待性か	5圏域であり、箱崎地 する個人投資家等であ いら、需要は強い。需
l ` ´ 梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	ら、収益価格は	やや低位に 各を重視し	こ試算され ノ、収益価	た。一方、	比準価格は	は市場の	実態を反	映した記	2.得力のあ	る価格	ばされていないことか 各である。よって、本 加向等に留意の上、鑑
(8) 公規· 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 をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補正 る	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	地域要 因の比 較		の比		標内準 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			補 正 - 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対保 基準 地格	m 中標年	205,00 通地点(代表標準地		価格形成要 (素)	地域要因	引 制等を 或 九大跡 円とし	音景に係 が地に近掛 いての需要	衣然として 妾してお! 要も底堅!	て需要は J、開発· N。	底堅い。		D継続、住宅ローン税 N。駅に近く、収益物
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+10.2 % 半年	間	 % の	要因	10分子	安囚に多	変動はな!	1			

۷0	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)		画地 の形状	接面道 状況	直路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 4		岡市東区				貸家 建付 地	(まぼ長 方形	南東5 m	市道				1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- 75 福岡東 4	59 C 福	岡市東区				更地			1	まぼ整	南東3.6	m市	道			商業
	- 75		3.11-2/14				~ 3	(形						(90,240)
c	福岡東 4	_	岡市東区				更地	(ほぼ長 方形	北西7 m	 市道				準工 (60,200)
	- 77	_	□+ ±□				=			١,	コゴモ	ル市っ	+ ` *				1 / 中民
d	福岡東 4		岡市東区				更地	(ほぼ長 方形	北東7 m	巾坦				1住居 (70,200) 高度地区2種20m
	- 76 福岡東 4	_	岡市東区				貸家			1	まぼ長	西10.7	m市道	<u> </u>			 1 住居
	- 77						建付地	(方形						(60,200) 高度地区2種20m
VO	取引信		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		性定標準((円/㎡		個別的比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.7] 100	100	100		054 505			_	005 4	50	街路	0	0.0	005 000
b	(,328	100.0]	[108.5]	100.0]	100.0]		254,525	10	08.1 00]	235,4	53	交通・ 接近	0	0.0	235,000
	239	,613 [°]	[100.0]	100	[/]	[100.0]		259,980	[11	4.0)]	228,0	53	環境	0	0.0	228,000
C	218	, 150	100 [100.0]	[102.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		235,832	10	00 19.2	_	264.3	86	画地	0	0.0	264,000
d	()	100	[110.2]	100	_100		,	_10		_	- ,-		行政	0	0.0	
	212	,590	[100.0]	100	[/]	-		246,604	_	7.8	3]	228,7	61	その他		0.0	229,000
e	150	,000,	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		153,450	[6		- 5]	220,7	91		[100 .0	L_ U	221,000
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					Ιţ	也域要因	の比較の	内訳			·	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 路	+1.0	交通	・接近	-2.0	環境	+15.0
		+0.85	画地	0.0	└ └ 行政	0.0	└ ├その	· 他	0.0	 行I	 攺	0.0	その	 ·他	-5.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	<u></u> 近 0.0	 環境		0.0	街路	 路			・接近		環境	+20.0
		+0.85	画地		` ¦行政		- - その			 行I	 玫	+2.0	L		-5.0	Ĺ	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		└ └環境			街路	 路			・接近		環境	-5.0
		+0.67	画地		 ¦行政		└ ├その			- 行I	· 跂		i	 ·他	-5.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		┆環境			街路	 路			・接近		環境	+9.0
		+0.85	画地		 ¦行政		_ - そ の			 行I			L	 他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	± -25.0
		+0.75			 行政		\ -			 行正		+6.0 0.0	_ 		-8.0 -5.0	L	-25.U
			1	0.0	1	0.0	1		0.0		•	0.0			-5.0		

(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	8,804,879	1,685,154	7,119,725	4,696,420	2,423,305	(0.9753) 2,363,449	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	57,645,098	円 (171	1,000 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	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/㎡)			

(3)-2 想定建	と 物の状	 t況										届问果(県) 	- 12	
	用	 途	建築问	面積	(m²)		t t	構造・『	皆層		延月	 末面積		(m²)
共同住宅					145.00	9	5	3 F						425.00
公法上の規	出等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率	等 地積	Ę		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居 高度地区2種 建築協定 準防	20m	70 %	,	200 %	180	%	3	337 m²	17.5	5 mx	19.0 r	前面道路:	–	4.5 m
準防 想定建物の		1 L D K × 9	 戸				;	有効率	97	7.0 %	同種(│特定道路ま の建物として村		: m
							の ³	理由						
(3)-3 総収益	算出内]訳												
階層	用道	床面	積	 有効 率	有効面積		㎡当た 仏賃料	り月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	E金等 (円)
FE/E			(m²)	(%)	(n					((円)	b権利金等(月	数) b権禾	川金等 (円)
	住宅		145.00	95.0	137.	75		1,800		247	, 950	1.0	0	247,950
1 ~ 1												1.0		247,950
	住宅		140.00	98.0	137.	20		1,850		253	,820	1.0		253,820
2 ~ 2												1.0		253,820
3 ~ 3	住宅		140.00	98.0	137.	20		1,850		253	,820	1.0		253,820 253,820
														,-
~														
_														
											_			755,590
計			425.00	97.0	412.	15				755	,590		_	755,590
年額支払賃	 賃料							755,	590 円	x 12	ケ月	=	9	,067,080 円
a共益費(管	理費)						円/㎡:	×		m²×	12ケ)] =		0 円
b共益費(管	理費)	の算出根拠			計上しない	١								
その他の収	入(駐	車場使用料等)					円/台:	×		台x 12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金にて担				上し					0 円
空室等によ		E相当額 √(%)+(×空	S字本 R <i>(</i>	%))		9,067,0				5.0				450 054 TI
以上計	+ a+	-	- - + 5 (,	+		円:	×			% =	-	Ω	453,354 円
		 :(空室損失考慮?	後)		7	55,590 l	円×	95	0 % :	×	1	.00 % =		7,178 円
		: 及び償却額(空)	-	憲後)	償	却年数(4 £	≢)	運用利		1.00 %)		
スの生の間	\ - <i> </i> \$\ 7	伊証令学の実出学	/灾灾担告	字 虚 後 \	7	55,590		95.	0 %			0.2563 =		183,975 円
総収益		保証金等の運用益	(仝至損失				円 x	270 III	% :	× (% = 26,127	□ / m² \	0 円
)月額支払賃料の	い管山田地	1	(\m\+		8,804,8 	[פוכ		(20, 127	11/11/	
NO 事例番		テロス を	事情补正		()内は 点修 標準 補正		* 建物格 修正	地域因の比		基準[格差修]	皆 E	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地	基準階の賃料
a 福岡東 4 賃)	C (1,799	<u>100</u> [100.0		-	- 1	100 97.0]			100 [100.0]	1,912		質賃料 1,895 円/㎡
b 福岡東 4 賃) -	C (1,802 (1,764)	100 [100.0] [100			1 <u>00</u> 96.0]			100 [100.0]	1,877	月額支払	公賃料 1,850 円/㎡)
С		()	<u>100</u>		100] [100]	<u>100</u>]		基準階	2 F B

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		290,800 ₽	9		72,700	,000 ×	0.4 9	6	
維持管理費		453,354 P	9		9,067	,080 ×	5.0 %	6	
Λ·I□ Λ·≥m	土地	177,700 P	9	査定額					
公租公課	建物	617,900 ₽	9		72,700	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		72,700 円	9		72,700	,000 x	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		72,700 円	9		72,700	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 Р	9						
総費用									
~		1,685,154 P	9	(5,000 円]/m²) (経費率	19.1 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %		g:賃料の変	動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等		40 %		n a:躯体の約	经済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %		n ♭ : 仕上の約	经済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	停価格)	20 %		n c:設備の	经済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期	間を考慮	した修正率		0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		72,700,000 円				2	2	設計監理	
					000 円 / m 本部分	îx	425.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646		0.0514 x		0.0648 ×		0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,696,420 円 13,936 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		<u>/ </u>						
総収益								8,804,879	円
総費用								1,685,154	円
								7,119,725	円
建物等に帰属する純収益								4,696,420	
土地に帰属する純収益 -			+					2,423,305	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,363,449	
×				(7,013	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %)						
		57,645,098 円]	(171,000	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 13 宅地-1

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

鑑定評価額21,000,000 円1 ㎡当たりの価格82,800 円/㎡

1 基本的事項

	(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
l	 (2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
ļ	(2)天地响且口	マ和 4 年 0 万 2 5 日	(コ)川川1日ロノ1里大只	11.10 11.10	価	倍率種別	
١	(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			区香椎駅東 1 - 3 4	〔1丁目5〕 - 25〕	7 1 番 7					地 (m²	積 (254	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	利用の状	接面通	直路の4		供給 処理施 設状況	接	要な 近の	交通施記 状況	ひとの	1中 (60,	100)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			関 関 関 関 関 関 関 関 に の に る に の に る に 。 に 。 に 。 に 。 に に		南東5.3 市道	m	7	水道、 ガス、 下水	香椎	900 n	1		-	の他) 地区1種	15m
(2)	範囲	東 9	0 m、西	100 m、	南 120	m、北	70 m	標準	的使用	低層	住宅均	地		•			
近四	標準的画地の形物	大等	間口	約 12.5	m、 奥行	5 約	20 m、	規札	模		250 n	ri程度	Ę	形状	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記	寺にない			街-5.	3 m市道	,	交通施設	· - 香椎馬 - -	沢 北	東方9	900 m	法令規制	1中 (60, 高度	専 100) 地区1種	15m
	地域要因の将 来予測	丘陵地			 見一般住宅の 現状を維持	カ中にアん			られるイ	住宅地	域で、	地均	或内及び		こ格別	りの変動	要因は
(3)聶	ポーク例 最有効使用の判定	低層住		- 10x とじょ3/ ld	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11 5 DU	ルロ 1 ′ / 川	-166	(4)対	対象基準 の個別的	集地 ;	ない					
(5)鉛	監定評価の手法	取引事		比準価	 格	84	4,500 F			因							
σ.)適用	収益還:	 元法	収益価	 格	68	3,300 F	9/㎡	1								
	原価法			積算価	———— 格		/ [引/㎡									
	開発法			開発法	による価格		/ [引 / ㎡	1								
(6)市	(6)市場の特性 同一需総 ーマン層 建住宅、			であると思	本線、JR 思料する。 並ぶ居住環 D土地で 2	香椎駅周i 境の良好が	辺の土地[は住宅地	区画整 或であ	理事業ること	の完了から需	によ 要は	る波の強合	o o o で推移	!もあり !してに)、ま	た当該均	地域は戸
ì f	ば算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	比準価を中心	格は不動 に採用し	産市場で原て試算して	成立した多数 ており、規範	準の関係が不安定であり、数の取引事例の中から、戸範性が高い。よって、本作上記のとおり鑑定評価額を			戸建住件にお	宅を主	とし	共同的	主宅も見	られる	地域	に所在す	「る事例
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	内省訳(į 3	封路 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	1			λi I	E 1	画地 テ政 の他		因 :	行政その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		- 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別	の	対象基 の比準 (円 /	価格	内質	票	500 500 500 500 500 500 500 500 500 500	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +11.0 +3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価桁 ,000 円	_	[105.3] 100	100 [102.0]	100 [106.4]	[100.	0]	82	2,500	A I	E í	画地 テ政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政その他	-5.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 象標の 基準検 である場合の検討				価 変 格 動 形 状	一般的 要 医	は	曽加傾で を地に戸	句、住 ² 戸建住 ²	宅、物活	流にも 司住宅	で完了 ・旺盛	し、その な需要 <i>t</i> 建ち並る	D効果か がみられ	າ ວ 。	にも波及	
準価地格の等が	世格 標準地番号 - 要 の等 公示価格 円/㎡ 因					一 要 因 例 明 要 因	37 個別			動はない		110.0	· ·o				
			- 1 '			1											

福岡東(県) - 13 宅地-2

10	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 肜状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4	C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(ほほ) 方邪	ぎ長	北東2.8	m市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
_	- 56											W. TT = 0				
b	福岡東 4		岡市東区				更地	(ほほ 形	ま 台	北西5.8	M市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15
c	福岡東4		岡市東区				更地	(不图)	 隆形	南西5.9南東5.6				1低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限10m
	- 135	53										角地				
d	福岡東 4		岡市東区				貸家 建付地	(ほほ) 方邪	ぎ長 ド	南4.6 m	市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15
e								()						
10	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		別的要因(次較	カ	査定価格 (円/㎡)
а	(64)	100	[103.3] 100	100	100		70 457				00.0	街路		0.0	92.400
b	(,311 ([100.0] 	[101.0]	[85.0 100] [100.0] _ <u>100</u>		78,157		4.9] 0		82,3	57 交通 接近		0.0	82,400
_	68	,609	[100.0]	100	[/] [81.0]		85,549	+	0.0]		85,5			0.0	85,500
C	77	, 232,	100 [100.0]	[104.1] 100	100	_ <u>100</u>] [85.7]		93,814		1.6]		84,0			0.0	84,100
d	()	100	[104.8]	100	100		70.447	100			20.4	行政		0.0	00.50
e	(,373)	[100.0] 	100	100.0	100		72,117	_100	1.5] 0		88,4	87 Z Ø	加 [100]	0.0 . 0]	88,500
				100] []			[]			1 +0	100		
10	ア事情の内容			補正の内部	τ					工地填	灭 安达	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接	近 +2.0	環境	ē 0.0
		+0.55	画地	0.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	-2.(
		+0.25	画地	 -19.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路				近 -1.0	環境	+15.0
	.	+0.51	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		- L	
d	正常	% / 月	街路		_ _ _ 交通・		環境			街路			交通・接		環境	-20.0
		+0.44	画地		 ¦行政		その		-	 行政		[その他		. L	
e	, c	% / 月	街路	J.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・接		環境	Ē
			画地		_ ¦行政		└ └その			 行政		ا ا ا ا	 その他		- L	
	 	L			1		i					i	〔比準価	16		34,500 円/㎡

(2)積算価格算定	E内訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき;	ない場	場合その理由	既反	戈市街地であ	ָּט,	再調達原個	 [の	把握ができない	ため。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	■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 ^液 (円/㎡		ìŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点個	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	<u></u>]	100						<u>100</u> []	L10]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格		F	円 / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月落	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	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	4,268,238	871,136	3,397,102	2,667,980	729,122	(0.9753) 711,113	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	17,344,220	円 (68	3,300 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	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/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::										届 尚 果(県)	- 13		地-4
		用	途	建築面	面積	(m²)		村	講造・『	皆層		延床	面積		(1	m²)
共同	自住宅					127.00		L S	2 F						254.00	
2	法上の規	制等														
用道			基準建蔽率等	指定容积	責率	基準容積率	等 地			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1中	□専 度地区1種	15m	60 %	b	100 %	100	%	2	254 m²	13.	0 m× 2	20.0 m	前面道路: 特定道路:			5.3 m m
想	思定建物の)概要	平均専有面積	4 2 ㎡程	度の21	LDKを想定	. 0	l l	有効率 理由	10	0.0 %	外階段	しため。			
(3)	-3 総収記	———— 内出算計	 l訳													
. ,	階層	用途		面積	 有効 率	有効面積	支	 1㎡当たり 5払賃料)月額	月	額支払賃	[料	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m	า้) (F	円)			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	住宅		127.00	100.0	127.	00		1,380		175	, 260	1.0	0	175	5,260
2	2 ~ 2	住宅		127.00	100.0	127.	00		1,400		177	,800	1.0	0	177	7,800
	~															
	~															
	~			254.00	100.0	254.	00				353	,060			353	3,060
-	計	EW1		204.00	100.0	204.			050	000 0	9× 12				4 000 7	20 III
	F額支払賃 共益費(管							円/㎡ >		000 F		<u>クロー</u> 12ケ月			4,236,72	0円
			の算出根拠]/ /			111.	1277				011
	•		車場使用料等)				5,00	00 円/台 >	(4 台×12	ケ月+		=	240,00	00 円
貸	資倒れ損労	き(算出権	根拠、金額)			敷金により	担保	されてい	るので	計上	しない					0 円
	≧室等に₫						4,236	5,720 円 >	(5.0	%	·			
			.(%)+(× S	≧至举B(%))	+		円,	(% =			211,83	
-	人上計 日記会等4	+ a+		44. \			.0.00	о IT		0.01			00.0/	•	4,264,88	
			i(空室損失考慮 i及び償却額(空		雷後)		3,060 却年数	0 円 × 物 (.0 % 丰)	× 運用利		00 % = %)		3,38	54 円
						ig:	- 「女 - 「女	円×		%	×	·ロッ(= '			0 円
			保証金等の運用益	i(空室損失	考慮後)			円×		%			% =	7.		0 円
	後収益 4 1 ㎡		+ +	い谷山ヤギ		(> +1-1	±+1 43	4,268,2 ≆ ₩N	238 円		(16,804	円/㎡)		
(3)	-4 1 m = 事例番		月額支払賃料の 事例の実際) 算出根拠 事情补		()内は 点修 標準		^{真料} 建物格	地拉	或要	基準隊	些 本	: [定実質賃料	其淮州	!基準階(の賃料
	」 1/3 田		実質賃料 (円/㎡)	正	E E	補正	2	差修正	因のに		格差修工	Ē ((門/㎡)	<u> </u>	· 포 구 ۲۵ ۷	<i>→</i> 共111
а	福岡東 (4 C -	〔賃) 1351	1,153	100 [100.0	[100]	-	0]	100 [95.0]	<u>100</u> [90.		100 [100.0		1,349	対象基準 月額実	階の 質賃料 1,401 l	∄/㎡
b	福岡東 (4 C -		1,679	100 [100.0	_ <u>[100</u>		0]				100 [100.0	- 1	1,473	月額支		
С	-	1002	(1,549)	100	_1] _100		100	_100)	100	_		基準階	2 F	В
	-		()	l] 10] []	[]	[]	[]				

			,		
(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		165,200 円	41,300,000 × 0.4 %		
維持管理費		223,836 円	4,476,720 × 5.0 %		
0.50 O.50	土地	48,500 円	査定額		
公租公課	建物	351,000 円	41,300,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		41,300 円	41,300,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		41,300 円	41,300,000 × 0.10 %		
その他費用		0 円			
総費用					
~		871,136 円	(3,430 円/㎡) (編	圣費率 2 	20.4 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物:	等価格)	40 %	n ▷: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		41,300,000 円	158,000 円 / ㎡x 254.00 ㎡x	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0646	躯体部分 仕上部分	·	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,667,980 円	0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % +	0.0908 x	20 %
X	(10,504 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			4	1,268,238	円
総費用				871,136	円
純収益 -			3	3,397,102	円
建物等に帰属する純収益			2	2,667,980	円
土地に帰属する純収益 -				729,122	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			711,113	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	(2,800	円/m²
(○)○ エンピック状血 岬行	燃ル利出り			60 200	TT 4 2
		17,344,220 円	(00,300	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研
福岡東(県) - 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額 42,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 120,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日		[令和 4年1月]	93,000 円/m²
(2)中地河木口	A10 4 / 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	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	要旨													
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等		5東区香 駅前 3		3丁目67	73番1	1 7				地和 (㎡)	-	350)	ì	5令上の5	見制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面道	!路の∜	5	供給 処理施 设状況		要な交通施 近の状況	設との		注居 ,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2		中規模 ト等が 地域	一般住宅、 混在する即	アパー 死成住宅	西4.5 m 市道		J	K道、 ガス、 F水	香椎9	50 m		•	子の他) ,180)	
(2)	 範囲	東 50 m		70	= 00.		120 m	+西沙牛 九	 的使用	作展	住宅地	<u> </u>		(60)	, 100)	
(2) 近	 標準的画地の形料		別別	70 m、	m、 奥行	m、北 f 約	20 m、	規模			300 m ²		形状長	= -	ш у	
隣	一一標準的画地の形式 地域的特性	特記 特に		15	川、 突1.				* 交通				法令	_		
地 域	1673601441王	事項:	a U			路 - 4 .	5 III中追		施設	· 香椎駅 - - -	(10)73	5U M	規制	(60	±店),180)	
	 地域要因の将	3 11	- # 🗆 />	☆ ₩:=:			+			- -> 116 1 -1 7	# III A	かました			TB:77 45 ±	+ +4+ 167
	来予測	一般住宅にしていくも				子往七地	以じのる 。	・特に	.人さん	よ心場	安囚の	受勤はな	(, 7 1	を も	現况のま	ま推修
(3)揖	長有効使用の判定	低層住宅地	<u>t</u>						σ.	対象基準 回別的	地で	:11				
(5)釗	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	各	12:	2,000 P] / m²	医	<u> </u>						
σ.	適用	収益還元法	: I	収益価格	各	7-	4,700 P] / m²								
		原価法	7	積算価 桁	各		/ P] / m²								
		開発法	ŀ	開発法に	こよる価格		/ P] / m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 り、需要者 利便性が高 200㎡で	は、福岡 いためタ	^{岡市中心} 小部から	部へ通勤の流入も	する勤労 多く、依然	者及び面積 然として信	責によっ 主宅市は	っては 場は比	住宅開 較的堅	発を目 調に推	的とする ² 移している	下動産事	業者	ると思料る	される。
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	取引事例比 える。一方 需要者はエ 定基準地と	、収益(i ンドユ-	価格は、 −ザーを	画地規模:	等から投 ^っ つつ開発	下資本に対 業者も一気	すし十分 E数存す	分な収 するこ	益を得	られず	"、比準価村	各に比し	低位	なに求めら	られた。
(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		のして	対象基 の規準 (円 /	価格	標			地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			1	100	100	r	1			補			因	行政	
格し をた	公 小 岡 伯	円/m	\vec{l} $\frac{l}{1}$	00	[]	[]	100	1			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	<u></u> 号		持点	標準化	地域要		的	対象基		標	街路	0.0	地	街路	+1.0
指か 定ら	福岡東(県)	-	19	修正	補正	関の比較	比 要因 比較	ט עט	の比準 (円 /	m²)	内 準訳 化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	-2.0 -5.0
基の	前年指定基準	地の価格	[10	03.9]	100	100	[100.0	1			補	画地	+1.0	因	行政	-5.0
準検 地討		,000 円/m			[101.0]	[89.3]	_	_	119	,000	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格	1	14,000		価 変 格 動	一般的 要 因		利から 等が、	5当区(不動)	の不動産産価格及	産市況I 及び需要	は堅調さを 要に与える	維持して 影響に賢	できた できた。 できた。	たが、資材 する必要 <i>が</i>	がある。
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(代表植標準地	標準地等と	≤同一地 _只 -	形 状 成 況	世史				熟した既 迷続して		宅地で、大	きな地域	要逐	因の変動に	はなく、
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要因	個別的 要 因		的要因	国に変動	動はない	l _o					
前か	変動率 年間	+5.3 %	半年間	(% の											

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 14 宅地-2

10	取引事 例番号	; J	所在及び地 」等	き番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地 :状	接面道 状況	路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				貸家 建付 地	()	ほぼ 形	整北	54 m市	 道				1 住居 (60,160)
 b	- 91 福岡東 4	_	岡市東区				更地			ほぼ	* ***	ī西9 m	国法				 2 住居
U	- 136		则印来区				文地	()	π/	11	·西20 · · · · · ·				(2 (王/百 (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡東 4		岡市東区				貸家 建付 地	()	ほぼ	長南	ī西3.9	m市i	道		(2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡東 4		岡市東区				建付 地	()	長方	形 西	i8 m市	 道			([1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定
_	- 55	53															
e	_							()								
0	取引信(円)	西格 / m²)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		E標準値 ∃/㎡)		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
Э	(136	,537	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		142,545	100 [115			123,9		街路	(0.0	124,000
)	(, 557	100.03	[100.8]	100.03	100.03		142,343	100	-		123,3		交通・ 接近	C	0.0	124,000
	109	,637	[100.0]	100	[/]	[81.6]		135,434	[110	.0]		123,1	22	環境	C	0.0	123,000
:	114	, 497	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		120,336	100 [99			120,4		画地	(0.0	120,00
 k	()	100	[104.5]	100	100		.20,000	100	_		0,		行政	(0.0	0,00
	114	,763	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		116,434	[95	_		121,79	93	その他		0.0	122,00
9	()	100 []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100						[100 .	0]	
0	ア事情・	イ月率	ウ標準化	補正の内訓					- :		要因の	比較の	内訳				
	の内容	受劉平															
3			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	+15.0
		+0.40	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その	也	0.0		
)	正常	% / 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	+10.0
		+0.25	画地	 -18.4	 ¦行政		こって		0.0	 亍政		0.0	その	 也	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			 封路				・接近		環境	-2.0
		+0.57	 画地		 ¦行政		└ ├その			 亍政		0.0			0.0	<u>_</u>	
 k	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	5 野路				- ・接近	+2.0	現境	45 /
		+0.45					\ 			 宁政		+5.0 +5.0				L	-15.0
) ₆ / 🗗	街路		11 以 交通・接		環境		0.0	」以 封路	•				0.0	· 理+辛	
Э		70 / 月			L	 :听	<u></u>					!		・接近 		·環境 - 	
			画地		行政		¦その	他	1	亍政			その	也			

(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		
Ž	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	6,088,193	1,203,636	4,884,557	3,785,560	1,098,997	(0.9753) 1,071,852	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	26,142,732	円 (74	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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/㎡)			

		` <u>`</u>	73 66 7	=1 ≢	, 2,		1#\# ·	7H: ==		7:-	· -			
	用	途 ——————	建築面	1槓	(m²)		構造・原	省 層		延床	面積		(r	m²)
共同住宅	ŧ				180.00	L S	2 F	=					360.00	
公法」	上の規制等													
用途地域	或等	基準建蔽率等	指定容积	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
1 住居		60 9	6	200 %	180 %		350 m²	16.	.5 m×	26.0 m	前面道路: 特定道路ま			1.5 m m
想定發	建物の概要	2 D K× 6戸	の共同住	宅			有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	使用のため			
(3)-3 糸	総収益算出内]訳												
階層	用道	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	月	翻支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保i	正金等	(円)
			(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権 ⁵	利金等	(円)
1 ~	居宅		180.00	100.0	180.00		1,420		255	,600	2.0	0	511	,200
2 ~	居宅		180.00	100.0	180.00		1,420		255	,600	2.0	0	511	,200
~														
~														
計			360.00	100.0	360.00				511	,200			1,022	.,400
年額3	支払賃料						511,	200 F	円× 12	2ケ月 :	=	(6,134,40)0 円
	i費(管理費)						m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
	費(管理費)				別途計上した		· / ·		4 () 40	.			004.00	
	•	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金により担	5,500 円/			4 台x 12	27月+		=	264,00	0円
	等による損失	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				134,400		7 n i _) %				013
		スイロ == 合具 A (%) + (x を	空室率 B(%))		264,000) % =			319,92	20 円
以上訂	it + a+											(6,078,48	30 円
保証金	金等の運用益	益(空室損失考慮	後)		1,022	,400 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		9,71	13 円
権利急	金等の運用品	益及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	償却	年数(円 ×		年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
その他	の収入に係る		益(空室損失	考慮後)		円 ×	•	%	×		% =			0 円
総収記	益 +	+ +				6,08	88,193 円		(17,395	円/m²)		
(3)-4	1 ㎡当たりの)月額支払賃料(の算出根拠	<u> </u>	()内は支	払賃料								
NO 事	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	前 時, 正	点修 標準化 補正	, 建物 差修正		或要 北較	基準的格差修可		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a 福岡	可東 4 C - 1251	1,291	100		-	100			100 [100.0	<u> </u>	1,359	対象基準月額実		——— 刊/㎡
b 福岡	列東 4 C - 1256	1,423	100 [100.0	[100]		100 [95.0			100 [100.0	_	1,498	月額支	払賃料 1,420 F	円/㎡)
С		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	100] 100	100)]	<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		234,400	円	58,600,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		255,936	円	6,398,400 × 4.0 %	6	
ΛΦΛ÷⊞	土地	98,000	円	查定額		
公租公課	建物	498,100	円	58,600,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		58,600	円	58,600,000 × 0.10 9	ó	
建物等の取壊費用の積立金		58,600	円	58,600,000 x 0.10 9	б	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,203,636	円	(3,439 円/㎡) (経費率	19.8 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	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		40 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		25 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 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		58,600,000 円		450 000 TH (2	設計監理	
一北庄協勝等		0.0040		158,000 円 / ㎡× 360.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0646			0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,785,560 円 10,816 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,088,193	円
総費用					1,203,636	円
					4,884,557	円
建物等に帰属する純収益					3,785,560	円
土地に帰属する純収益 -					1,098,997	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,071,852	円
×				(3,062	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		26,142,732 円	9	(74,700	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 15 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
福岡東(県) - 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額12,800,000 円1 ㎡当たりの価格79,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
 (3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価			1 1 1 1 1 1	口平性则	

2	鑑定評価額の決定	この理由の)要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		同市東区原 原 7 - 3		·目16番 ́	4					地積 (㎡)	(162)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	②の土地の	利用の状	接面证	道路の	- 如	供給 1理施 3状況		な交通施設 の状況	设との	1低 (50,		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			一般住宅、 が混在する即		東4.5 m 市道		-	道、	九産大	ໜົ່ງ580 m		•	の他) 用途地区	-
(2)	範囲	東 100	m、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	戸建作	主宅地					
近四	標準的画地の形物	大等	間口 約	j 11	m、 奥行	テ 約	16 m、	規模	莫	1	70 ㎡程	度、	形状(まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記。特別	別用途地[地区」に			街路	5 m市道	Į.	交通	九産大	前駅東	方580 m	法令規制	(50		<u> </u>
	地域要因の将 来予測				並ぶほか											
	最有効使用の判定	戸建住宅							(4)対 の 因	象基準 個別的	地では	1				
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価権		79	,	円/㎡ - ,	"							
0.)	収益還元	法	収益価格				円/㎡	_							
		原価法		積算価格				円 / ㎡	_							
(0) =	-18 0 4+14	開発法	国 (+) 市		こよる価格	•		円/㎡ の戸建	企业	=t _ m	ブキス		+ 7512	1 1 + +	心如士不	`조채 -
(6) [万場の特性	る個人が	中心であ 方法が多	る。圏内	周辺の各鉄 対において いる。 取引 ある。	は地価上昇	昇傾向を	背景に、	、住宅則	仮売時	の総額技	印制のため	り中規模	画地	を小規模	に分割
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	主たる需 とした。	要者は居 以上より	住の快通 、指定基	とす規範性(適性や類似) 基準地価格 平価額を決力	不動産との との均衡、	り比較に	着目し	て行動す	するこ	とからり	X益性に着	盲目 した	:収益	還元法は	非適用
(8) 公規 示準	格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の規準((円 / r	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	一 公示1冊格]]	100	100	[]			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/	m²	100	[]	[]	100					その他			C 07 B	
(9) 指か 定ら	福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較]の	対象基準 の比準((円 / r	価格	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 +2.0 +9.0
基の 準検		地の価格	['	105.3]	100	100	[100.	0]			補正	画地 行政	+2.0	因	行政 その他	0.0
地討	0.5	,000 円/	m² –	100	[102.0]	[111.2]	100		78,	900		1J以 その他	0.0		שולט ז	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		75,000		価 変 格 動	一般的 要 因	1.11.		での開発需要は堅			業、人口 [‡] いる。	曽加等を	音景	に商業地	・住宅
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表 標準地	長標準地等	と同一地	形 状成 況		1 11-		持段の変 で推移し			が、駅接泊	近性に優	憂れた	住宅地需	要はや
地格 の等 前か	公示価格	+5.3 9	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要因	因に変動	かはない	l _o					
	1-0					1										

NO	取引事			 也番並びに	「住居表		類型	地積			画地	接面道	路の	主要交通	施	 法令上の規
	例番号)等			点点	型		(m²)	のΉ		状況		設の状況		制等
а	福岡東4	K 福	岡市東区				貸家			台刑	4	西5.8 m 北東4 m	市道			1 低専 (60,80)
							建付地	(,)						特別用途地区
	- 51											二方路				
b	福岡東4	C 福	岡市東区				更地	(,	おります。		南東6 m 北東6 m	市道			1住居 (70,200)
									,			角地				高度地区2種20m
c	- 45 福岡東 4		岡市東区				貸家			ほほ	řĘ.	南4.6 m	市道			1 中専
	画门水平	1					建付地	(,	方形		H3 1.0 III	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			(60,100) 高度地区1種最高15
	- 41	17														IND. OC. IEAKIN
d	福岡東4		岡市東区				更地			IEI	長	北東4 m	市道			1低専
								(,	方形	9					(50,80)
	- 7	71												_		
e	福岡東4	C 福	岡市東区				更地		,	長方	形	西5.5 m	市道			1住居 (60,200)
								(,	'						高度地区2種20m
VO	- 5 取引信	58 #1.42	事情補	時点修	建付派	域 標準化	142	定価格	+#++	或要	+	 住定標準値	F (F)	別的要因の		査定価格
NO.	(円)		正	正	価の補口			円/㎡)	因のは			(円/㎡)				(円/㎡)
a	()	_100	[104.4]	100	_100			_100				街路	C	0.0	
 b	69	,566	100.0]	100 [104.8]	100.0	100		73,361	100			77,22	22 交通 接近	•	0.0	77,20
	91	,673	[100.0]	100	_	[102.0]		94,190	[116			80,78		C	0.0	80,80
c	(, 373	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0	100 [95.0]		72,117	<u>100</u>			77,54	画地	C	0.0	77,50
d	(,373	100.03	[101.6]	100.0	100		72,117	100			77,5	行政	C	0.0	77,50
	69	,860	[100.0]	100		[90.9]		78,083	[99			78,87	72 その [・]		0.0	78,90
e	75) . 415	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/	100 [101.0]		76,386	100 [103			74.16	61	[100 . 100	<u>0</u>]	74,20
10	ア事情・	イ月率	ウ標準化	L Z補正の内記				-,								
	の内容	受 野														
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接対	丘 -2.0	環境	·5.
		+0.44	画地	-1.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接続	丘 0.0	環境	[₹] +11.
	-	+0.44	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・		環境			街路		- 1		년 -1.0	環境	1 -7.
	-	+0.44	画地		- - - 行政		その		· 	 行政		i	 その他	0.0	<u>_</u>	
Ч	正常	% / 日	街路		交通・		環境		0.0	街路		!	交通・接対		一環境	* ,
u		+0.40			L							i				[₹] +1.
			画地		 		その		0.0	行政 		- 1	その他	0.0	7007 1-	<u> </u>
e			街路		交通・		環境			街路 		i		년 -2.0	□環境 	[€] +1.
		+0.33	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	その他	0.0		
オ	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	定の記	 理由										〔比準価格			79,000 円 / m

										<i>></i> 1< <i>)</i>	10	٠ ٥٠٥٠
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既反	戈市街地のた	こめ							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	原価法の適用が可	『能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及7	が地番							
素地の取得価格	事情補正	時点修正	素地の価	の補修正後 格	造	成工事費		標準化補正	時点修	逐正	造后 修T	成工事費の補 E後の価格
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100			
付帯費用	標準化補	正 時点修正		費用の補修 の価格		 効宅地化率 した価格	<u> </u>	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再記	周達原価
(円/㎡)			正按	の価値 (円/㎡)	水	(円/m	า๋)	#X	LL#X			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	I100	0		
熟成度修正	[] / 100	·		積算個	西格		F] / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	変動率	付帯	標準化補正			J	目率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		そ	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接		ニュース 最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						()	()
	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	居専用地域に存する		主として中規模戸建住 進しいため、投資採算性 なかった。			

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(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
福岡東(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額32,900,000 円1 ㎡当たりの価格105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	82,000 円/m²
(2) 京北河本口	ATI 45 78 48	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1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					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			《名島4丁 41-8	- 目 2 5 8 9 J	9番62	外				地積 (㎡)	(313)	法令上	の規制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	1路の状	処	供給 理施 状況		な交通施 の状況	設との	1 中専 (60,100)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			美一般住宅だ ミ地域	が多い既	北西6 m 市道		ガ	道、 f ス、 水	名島500) m		(その他 高度地区) 1種最高15m
(2)	範囲	東 9	0 m、西	130 m、	南 40	m、北	90 m	標準的	り使用	戸建住	È宅地				
近 隣-	標準的画地の形料	犬等	間口	約 17	'm、 奥行	亍 約	18 m、	規模	ŧ	31	10 ㎡程	度、	形状 ī	E方形	
地域	地域的特性	特記:	持記すべ	き事項はな	il 1.	街 6 m 路	市道		交通 1 施設	名島駅	南東	500 m	法令規制	1 中専 (60,100 高度地区) 【1種最高15m
	地域要因の将 来予測				、小学校 地域要因										当該地域 る。
	有効使用の判定	戸建住							(4)対 の 因	象基準 個別的	地安	. 1			
` '	定評価の手法 適用		例比較法 ユ			10	-,	9 / m²							
	A2/1)	収益還:	兀法	収益価			· '	9/m² 9/m²							
		開発法			^恰 による価格	;	-	9/m²							
(6)市	場の特性	住宅地	域で、土 にある。	地の需要	者は、子育	て世代を	中心とする	る一次耳	収得者で	である。	土地語	需要は、	比較的的	好であり	較的閑静な 、地価は上 00万円台
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	て自己れた郊	利用目的 外に存す	に取引され る住宅地域	れた取引事(例を採用 市場が成	しており、 熟した地 ^は	比準値 或ではな	価格の信 ないこと	言頼性に こから、	は高い。 対益以	一方、 還元法の	近隣地域 適用を関	は市内中 f念した。	郊外におい 心部から離 よって、本
(8) 公規(示準)	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	付象基準 の規準値 (円/n	西格 大	- •	街路 交通 環境		地 街 域 交 要 環	通
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行i そのf	* *
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域弱 因の比 較		のして	対象基準 の比準値 (円/m	西格│┌	標準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街 域 交 要 環	通 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円		100	100 [100.0]	100	[100.0	0]	104,0	000	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行i そのf	
(10) 対年 象標()() 円/㎡ 筆と同一#	価 変格 動		国 好で	こ、 地価	は上昇	傾向が	 推移し 続いて	ている。 いる。	住宅地の		は比較的良
基準標準価語 準価語 地格	策 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号		V1X1ポ ー ∓・ピ	-	形 成 況 要	要图	∃ 」よる	分譲地	を中心	に比較	的良好	である。	!の土地需	需要は、ミ	二開発等に
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.1	% 半年	円 / ㎡ 問	数%	世界 2	I .	安('可以'	に特段	ツ 友勤	114/AL				

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	 2番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道路 状況	多の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	(不整)	整形	南東3.5 m	市道		1 低専 (50,80)
	- 57									1					
b	福岡東 4		岡市東区				貸家 建付 地	(ほに 方デ	ぎ長 ド	南西6.1 m	市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
c	福岡東 4	_	岡市東区				更地	(ほ!) 形	ぎ台	南東4.5 m 北4.2 m	市道		1 低専 (60,80)
	- 26	88										角地			
d	福岡東 4		岡市東区				建付地	(ほ!i	ぼ長 ド	北西6 m道	路		1 中専 (60,150) 高度地区1種最高15m
e	福岡東4	C 福	岡市東区				建付地	(長7)	 5形	西8 m市道			1住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定
NO	- 55 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		 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[101.2]	_100	_100			_100				街路	0.0	
b	104	, 399	100.0]	100	100	100		113,482	100	6.5]		106,556	_ 交通・ 接近	0.0	107,000
D	111	, 181	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		113,516		5.6]		107,496		0.0	107,000
С	()	100	[103.6]	100	100		100 075	100			22 225	画地	0.0	00.700
d	(, 437)	100.0]	100	100	100		106,075	100	6.4] 0		99,695	行政	0.0	99,700
	114	,402	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		119,779		3.7]		112,258	その他	0.0	112,000
е	(762	100	[104.5]	100	100 [103.0]		116 121	100			101,247		[100.0]	101,000
NO		1月率	ウ標準化			[103.0]		110,434				 の比較の内		100	101,000
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0 S	通・接近	-2.0 環	
	-	+0.30	 画地	 -5 0			` て の			 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 o他	0.0	
b	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		┆環境		0.0	 街路				-4.0 環	
		+0.52	 画地				¦その			 行政		0.0		0.0	
	正常	% / 月	街路		文通・接		; 環境		0.0	街路				-4.0 環	
		+0.52			 行政		 そ の			行政			 の他		^項 +12.0
٦ -	正常 9	% / F	街路		 交通・接		!		0.0	街路				0.0	
u		~ л +0.52			· L		- 環境 - 					<u> </u> _		-3.0 環	^児 +10.0
			凹地		¦行政 - - 		その		0.0	行政 			の他	0.0	
е			街路		▽・技・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		│ □ □ □ □ □		0.0	街路		L _		-1.0 環	境
	'	+0.45	画地	.1 0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	-の他	0.0	

												тшт 3214 ((> <)			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	市街地では	あり、Ā	再調達原何	画の	把握が困難なた	:め。				
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^品				-		所在及7	び地番								
313	素地の取得((円/r		事情補	証	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	≩正	造修	正後σ	費の補)価格 ∃ / ㎡)
			<u>100</u>]	<u>[]</u>						<u>100</u> []		0			
1	付帯費用		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b 較	比 個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/r	ที่)				正後(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₩X	LLTX			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		0			
Ĭ	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	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	受動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比輔	較		街路	3	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			
	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	自己利用を中心とし	,た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 17 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
福岡東(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

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

1 基本的事項

	(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6) 吸	[令和 4年1月]	84,000 円/㎡
l	 (2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
	(,, , , , , , , , , , , , , , , , , ,		(3)	11.13 MH	価	倍率種別	
-	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市東[「香住ヶ丘		2丁目23 -11』	3番12				地積 (m²)	3	76	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周記 況	辺の土地の利	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 る の状況	との	1住居 (60,200)	
_	台形 1:1.5	共同住宅 R C 5	ンショ	莫一般住宅の ヨンの立地か 己地域	W - 1-	南西7 m 市道		水道、 ガス、 下水	九産大	້າງົ່270 m		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	70 m、	南 100 i	m、北	100 m 標	準的使用	用中層	共同住宅	言地	•		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模		400 ㎡程	度、形	状 台	部	
地域	地域的特性	特記 特になし			街 7 m 路	市道	交通施設		大前駅南		法令規制	1住居 (60,200)	
-	地域要因の将 来予測				 憂れた戸3		氏層のき	·		する住宅地域	或で d	<u>¦</u> あり、今後も現状 Dと予測する。	犬の
(3) 晶	員有効使用の判定	中層共同住宅均	也				(4)	対象基準 の個別的 因	集地 ない 内要	. 1			
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	格	117	7,000 円/	m²							
0)適用	収益還元法	収益価	格	82	2,300 円/	m²						
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/							
(6) ਜੋ	万場の特性	業を営む不動産	業者や法 <i>。</i> 要も堅調	人・個人投資 であり、地位	資家等では	5る。住宅系	投資用:	賃貸物件	の需要に	は旺盛であり)、そ	に需要者は不動産賃 されに伴い住宅系賃 程度の土地であれば	賃貸
\ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	高い価格が求め	られたと思	思料する。- の各段階に想	ー方で、『 想定要素を	双益還元法に E多く含むた	ついて め説得:	は最有効 力はやや	使用の疑 劣る。。	建物等適切な よって、市場	は想定 諸性を	を反映した説得力 どがなされているも 反映した比準価村 1決定した。	もの
(8) 公規 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	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的	の比	/ m \	標内準訳化	交通	0.0 0.0 0.0	域 交通 - 1	4.0 1.0 4.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [102.0]	100	[100.0]	1′	10,000	補 正	行政	2.0 0.0 0.0		2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 路続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	103,0 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 1等と同一地	価 変格 動	一般的要因	」 東区は 価の上	昇率は扱	広大傾向.	 で推移し で推移し	、住宅地需要 ている。	更も堅		
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	形 状 成 況 要 因	地域要医侧侧的		ため、信		要は堅調	、利使性が同に推移してに		『用途の多様性も認	עטט		
前か		+6.8 % 半年	F間	% の	要 医								

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) - 17 宅地-2

NO	取引事例番号	3	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面:	道路の	註(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				貸家 建付 地	(長方形)	北西6.	5 m市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b		60	四十市区				代中			ほぼ整	7 4と声2	 6 m市道				 1 住居
D	福岡東 4	56	岡市東区				貸家 建付地	(,	形 形	10×3.					(60,160) 高度地区2種20m
С	福岡東4		岡市東区				貸家 建付 地	(,	ほぼ正) 方形	南西14 西5.7 北5.2 三方路	m				1 低専 (60,80) 特別用途地区
d	福岡東4	I C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(,	ほぼ長	西6 m 和	<u>以</u> 道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	- 4	64														
	-							(,)						
NO	取引1	 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/㎡)	地域因のは	或要 北較 7	推定標準格(円/㎡		個別的 比較	う要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(100),398	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		103,912) .1]	110,4		通・	0	0.0	110,000
b	(),324	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		126,841)	136,	接	近		0.0	136,000
С	()	_100	[104.0] 100	100.0]	100 [108.1]			_100		<u>.</u>		境 i地		0.0	108,000
d	(9,254	[100.0] 100	[104.5]	_100	_100		105,110	_100)	108,4	行	政		0.0	,
e	(911	[100.0] 100_	100	[100.0] 	[95.0]		90,102	100)	117,	320 ~	の他	[100.	0.0 0]	117,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	100 補正の内記		[]			L] 工地域要	因の比較の	 D内訳		100		
a	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	-3.0	環境	-2.0
		+0.44	画地		 行政		その		· 	 行政		ところ		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u>├</u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-7.0	交通・	接近	-2.0	環境	+2.0
		+0.57	画地	0.0	 行政	0.0	\ \ - -	 他	0.0	 行政	0.0	└		0.0	L	
С	正常		街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+3.0	交通・	接近	-3.0	環境	-1.0
		+0.80	画地	+8.1	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-2.0	その他		0.0		
d	正常		街路		▽ ・ 交通・接		環境		0.0	街路 		交通・		-3.0	· 環境 · 環境 ·	-20.0
		+0.50	画地	-5.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政 	0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	 近	環境		1	街路 		交通・	接近 		· 環境	
			画地		行政		その	他	-[行政		その他				

才比準価格決定の理由 [比準価格: 117,000円/㎡]

) 積算価格算定内訳																
(2)積算	価格質	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	5り、	再調達原何	画の i	把握が団	難なた	:め。			
(2)-2	造成	花宅地	内等に存	し原仁	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成	事例番	号			-	-		所在及び	が地番								
	の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
												<u>10</u>]]		
付帯貿	付帯費用 標準化補正 時点修正						付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≷した価格	ヹで	地域 較	要因の比	比 個別的 比較	勺要因0) A	調達原価
	(円/㎡)						((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	L10]		
熟成原	度修正		[]	/ 100				積算·	価格			!	円 / m²			
内訳																	
素 事情地 内容		月率	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	域要因の比較 街路							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	13,081,436	2,875,738	10,205,698	8,910,200	1,295,498	(0.9556) 1,237,978	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	30,949,450	円 (82	2,300 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	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/㎡)								

(3)	-2 想定建	単物の状									'	晶 尚 果(県)	- 1/		地-4
		用	途	建築面	面積	(m²)		構造・降	階層		延床面	面積		(n	n²)
共同	司住宅					150.00	R C	5 F	:					750.00	
1/2	公法上の規	制等													
用道	金地域等		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 f	注居		60 %	Ó	200 %	200 %		376 m²	15.3	mx 21.	.1 m	前面道路: 特定道路ま			7.0 m m
九	思定建物σ)概要	3 0 ㎡前後の	1 D K タ	イプ			有効率 理由	94	.0 % 井	に同住 に	ことして標準			
(3)	-3 総収益	 大出登													
(-)	階層	用途		面積	———— 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月客	領支払賃料	l a	保証金等(月	数) a保証	正金等	(円)
	ra/e			(m^2)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月達	数) b権和	间金等	(円)
	1 ~	居宅		150.00	90.0	135.00		1,500		202,50	00	2.0	0	405	,000
	· 2 ~	居宅		150.00	95.0	142.50		1,580		225,15	50	2.0	0	450	,300
	3 ~	居宅		150.00	95.0	142.50		1,600		228,00	00	2.0	0	456	6,000
	4~ 居宅			150.00	95.0	142.50		1,620		230,85	50	2.0	0	461	,700
	4~			150.00	95.0	142.50		1,650		235,12	25	2.0	0	470	,250
`	5 ~ 750.00				94.0	705.00				1,121,62	25			2,243	3,250
ŕ	計 再額支払賃	 膏米込						1 121	 625 円	× 12ケ	日 =		13	3,459,50)n 円
	共益費(管								020 3	m²x 12		 =			0円
			 の算出根拠			共益費を別途			いたと						- 13
			車場使用料等)			8	,000 円/台	×	3	台x 12ケ	月+		=	288,00	00 円
Í	貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金により十	分に担保さ	されてい	1るため	め計上した	ない				0 円
	空等によ					13,	459,500 円	×		5.0 %	Ď				
(+ a)x 空	室率 A	\(%)+(× ≦	E室率 B(%))	+	288,000 円	×		5.0 %	<u> </u>			687,37	75 円
	以上計 	+ a+											13	,060,12	
			(空室損失考慮		=	, ,	250 円 ×		.0 % ×) % =		21,31	1 円
 	重札金等の)連用益 	登及び償却額(空	至損矢考息	恵後)	償却:	甲数(円 ×		年) ×	運用利回	ال) (———	%) =			0 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×	(% =			0 円
*	総収益	+	+ +				13,081,	436 円		(34,791	円/㎡)		
(3)			月額支払賃料の		()内は支										
NO	事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 (円/㎡)			甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域 因のに	或要 比較	基準階 各差修正	查 (円	定実質賃料/㎡)	基準地	基準階の	の賃料	
а	[賃] 1,374 100 [[100]	-	100 [95.0]	100		100 [100.0]		1,607	対象基準 月額実質		一一一 円/㎡		
b	福岡東 4 賃) -	C (1,348	100 [100.0			100 [92.0]			100 [100.0]		1,542	月額支持		
С	c <u>100</u> <u>L</u>] <u>100</u>	100)				基準階	2 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		596,000 円	149,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		618,638 円	13,747,500 × 4.5	%	
0.70 O.40	土地	96,600 円	查定額		
公租公課	建物	1,266,500 円	149,000,000 × 50.0 %	× 17.00 /	/ 1000
損害保険料		149,000 円	149,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		149,000 円	149,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		2,875,738 円	(7,648 円/㎡) ((経費率 2 ————	22.0 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	価格)	40 %	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		149,000,000 円	193,000 円 / ㎡x 750.00 ㎡	設計監理 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0598	躯体部分		3.00 %) 設備部分
		8,910,200 円	0.0466 x 40 % + 0.0579 x 40 % +	0.0902 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(23,697 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				13,081,436	円
総費用				2,875,738	円
純収益 -				10,205,698	円
建物等に帰属する純収益				8,910,200	円
土地に帰属する純収益 -				1,295,498	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	する純収益			1,237,978	円
×			(3,292	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %			
		30,949,450 円	(82,300	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限	
福岡東(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隅	是 良弘

鑑定評価額 20,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 89,500 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 25日 路線 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 4年 6月 23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 郷定誕価類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	がに 福岡市東区 「美和台4-	美和台4丁目118 4-11」	8番1				地積 (㎡) (224	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の記	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通 接近の状況	通施設との 兄	(50,80)
	長方形 1:2	住宅 LS 2	中規模一般住宅が画整然とした住宅		東4.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	三苫310 m		(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 50 m、西	150 m、南 50	m、北	150 m 標	 準的使用	用戸建	 住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 第	的 11 m、 奥行	ラ 約	20 m、	規模		220 ㎡程度、	形状 -	長方形
地域	地域的特性	特記 40年以上 建住宅を中 宇頂 宅団地	前に開発された戸 心とする閑静な住		方位 北 2 m市道	交通 施設	m	三苫駅 北東方	5310 法令 規制	1 低専 (50,80) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測		して成熟しており、 棟建築するケース7							程度の画地を分割し
	最有効使用の判定	戸建住宅地	1				対象基準 の個別的 因			+2.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	89	9,500 円/	m	=			
ľ	の過円	収益還元法	収益価格		/ 円/	_				
		原価法開発法	積算価格 開発法による価格	,	/ 円/					
(6) ī	市場の特性	 市東区北部のうち に居住し、福岡都の	西鉄貝塚 の部等にi	線、JR鹿児 通勤する一次	 島本線> 取得者	である。	当圏域におい	て、不動産	需要者は東区及び周辺 産業者の2分割による 時は、中古で2500	
\ \ \	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	られず、賃貸市場 から適切な事例を	が形成されていない	いため収え 現実の取	益価格は試算 引市場の実態	できなが	かった。 した説得	比準価格は美 力の高い試算	和台及び原価格が得	「動産投資需要は認め 周辺の戸建住宅の事例 られたものと判断され D通り決定した。
示準	****	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交追 訳 化 環境	通	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し **	公示価格 ,	円 / ㎡	100 100	100	[]			補 画地 正 行政 その他	女	因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較	更 個別的	の比		標 街路内 準 交通訳 化 環境	<u> </u>	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 []	100	[]			補 画り 正 行政 その他	女	因 行政 その他
(10)年標準価格等が	- 1 対象 基準地 総統 準準 地 が存標準 地 が存標準 地が検 である 標準 も である 標準 も である 標準 番 一 公示価格	の で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	地域	表 一 る影響	もあるか 分割によ 連から、	で、不動が、不動が、 不動が こう おいまい いいがい いいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいがい かいがい かいがい アンガス アンガス アンガス アンガス アンガス アンガス アンガス アンガス	した。 もに増加傾向で 全取引は比較的 を抑えた建売を を抑えた建売は がある。	- であり、新型 内堅調である 主宅の供給が	が散見され、単価と総	

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)	o	画地 形状	接面道状況	道路の		要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				建付地	(:ぼ正 :形	北4.9 m	 市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
<u>_</u>	- 36 海田市 4		四十市区				ᄑᄟ			 	· π/.	西5 m市	·2*				1 低専
b	福岡東 4		岡市東区				更地	()	方形	 Edo IIII	坦				(50,80)
c	福岡東4	K 福l	岡市東区				建付地	(ボ ぼ長 形	南4 m市	 道				1 低専 (50,80)
_	- 81						777			 -	·±5.17/	льже.	\- 				4 15 =
d	福岡東4		岡市東区				建付 地	() 不	整形	北西5 m	市道				1 低専 (50,80)
_	- 105	_	□				建付			-	·1-2 =	南5.8 m					1 低専
e	福岡東 4		叫巾宋 区				地	()方	ぼ長 形		III) Æ				(50,80)
10	取引信(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 / m)	地因の	 域要 比較		 推定標準((円/㎡		──│ 個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.0]	_100	_100			_10					街路	C	0.0	
b	78	,515	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		80,085	+	2.9]]	86,2		交通・	C	0.0	87,900
U	88	, 658	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		89,799	<u>10</u> [9:	<u>u </u>		95,7		接近 環境	(0.0	97,600
c	()	_100	[104.4]	_100	_100			_10					画地		2.0	
	94	, 035	[100.0]	100	100.0]	100		85,815	+	8.0]]	87,5	66	行政	C	0.0	89,300
u	89	, 370	100 [100.0]	[103.4] 100	[100.0]	[99.0]		93,342	<u>10</u> [9:	<u>0 </u>		99,5	12	その他	C	0.0	102,000
e	()	100	[103.0]	100	100			_10						[102.	o]	
10				100 補正の内i	-	[104.0]		92,687	[10:			89,9 の比較の			100		91,800
••	の内容	变動率		IHITT ON 19							~\ <u>\</u>	10710+207	, L 3 H) (
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u> </u>	+1.0	交通	・接近	-8.0	環境	0.0
		+0.50	 画地		 ¦行政		¦その			 行政	 !	0.0	L		0.0	<u>_</u>	
h	正常	% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境		0.0	街路				・接近		- 環境	i 0.0
_		+0.25					L						L			L	0.0
	— 244 /				1		その		0.0	行政		0.0	1		0.0	T	<u>.</u>
C		%/月 +0.44	街路 		交通・接		┆環境			街路			L	・接近 	-2.0	坂児 	0.C
			画地		¦行政 -		¦その		10.0	行政		0.0			0.0		
d			街路		交通・接		環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近 	-8.0	· 環境	0.C
		+0.42	画地	-1.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
e	正常(%/月	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	0.0
		+0.25	画地	+4.0	├───	0.0	¦その	· 他	0.0	行政	 !	0.0	└ · ¦その	 他	0.0	L	
_	└────────── 比準価格別	· 1			1		1							 隼価格:			

													10	-0-6 0
(2)	積算価格算定	三内訳												
(2)	-1 原価法	よが適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	字し、i	再調達原何	画の打	把握が困難であ	るため。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		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	時点修正	ií (i	》正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
	100								<u>100</u> []	100				
ſ	寸帯費用	標準化	/補正		費用の補修	有险	効宅地化 ^図 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要[比較	因の 阝	[調達]	京価	
	(円/㎡)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₹X	LLTX		(円 / m²)
					(%)	<u>100</u> []	100						
Ż	热成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		P] / m²			
内記	R													
素地	事情の 月 内容	率変動率	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	也域要因の比較 街路					・接近		環境		行政		その他	b	

(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						()	()
							%
	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	対象基準地は1低専 元法は適用できなか		ン、自用の戸建住宅に特	詩化した地域で、賃貸	市場が未成熟のため	小収益還

(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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県) - 19	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額21,200,000 円1 ㎡当たりの価格107,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 25日	(6)	[令和 4年1月]	円 / ㎡
/ 2 \ 安地超太口	AT 45 00 00 0	/ Γ) /亜+タ の 4手 * 百	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23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	の埋田の安良	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1141 3:1-21	区香椎台 1 1 - 7 - 3	l 丁目17! J	5 4番5!	5			地積 (㎡)	(198	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用況	の現り周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(50,80)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		模一般住宅だ 然とした住宅		北東5 m 市道		水道、 ガス、 下水	香椎神語	室500 m		(その他) 特別用途地区
(2)	範囲	東 100 m、	西 100 m.	、南 100	m、北	100 m 標	準的使用	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12.5	5 m、 奥行	亍 約	16 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	
地域	地域的特性		類斜地に存す なた戸建住に な住宅団は	€を中心と		京位 北 市道	交通施設	¦500 m	香椎神宮 恩	訳北東方	法令規制	1 低専 (50,80) 特別用途地区
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、 成熟しており										住宅地域として既に 散見される。
	最有効使用の判定	戸建住宅地)	-15				対象基 ² の個別的 因	集地 方信 勺要	Ì		+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			10	7,000 円/						
).C/1)	収益還元法	収益価			/ 円/						
		原価法 開発法	積算価	<u>恰</u> による価格		/ 円/						
(6)市	市場の特性	同一需給圏はび周辺市町(通を主とする	福岡市東区 新宮、粕屋 が、区分し	のうち J R 町等)に居 ^ん た画地及び	香椎線、原住するーズ 建て替え見	鹿児島本線及 欠取得者であ 販売も散見さ	 ひび西鉄! 5る。当[5れる。∫	圏域にお 販売は総	ける、 むて堅訓	昏椎台の開 間である。	発余地 中心と	Eたる需要者は東区及 也は無く中古住宅の流 になる価格帯は、中古 000万円である。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	は認められずから適切な事	、賃貸市場 例を収集し	が形成され [、] て採用し、	ていないが現実の取る	ため収益価格 引市場の実態	Bは試算 Eを反映	できなか した説得	いた。 対の高い	ヒ準価格は \試算価格	香椎台が得ら	こした不動産投資需要 計及び周辺の取引事例 られたものと判断され D通り決定した。
(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 因のb 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 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	100			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	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 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が は が は の は の は の は の は の に に に に に に に に に に に に に	103, 通地点(代表標準	000 円 / ㎡ 地等と同一地		/地 填	対 リ、当 中規模	区におけ 戸建住宅	ける戸建作 記を主体で	主宅の販売	売は総じて 宅地域とし	整調で 大成熟	熱しており、価格形成
準価地の前が	標準地番号 福本 公示価格		- 000 円/㎡	成 6 要 因 の	/ 個別的	4		変動要に変動はない		か、 建(智	1人以5	引も散見される。
או הא	夕 男 学 午 间	+3.8 % 1	- ■] +0.9	70 07	1							

(1)	比準価格	算定内	訳												
NO	取引事 例番号		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の:	画地 形状	接面道状況	道路の 主 設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	福岡東4		岡市東区				建付地	() E:	 方形	北6 m市 東6 m 角地	道		1 低専 (60,80) 特別用途地区
b	- 56 福岡東 4		回市東区				建化			不	整形	南東6 m			1 低専
D		69 mai	叫印宋区				建付 地	()	金形	用米0 11			(50,80)
С	福岡東4	C 福I	一 可市東区				更地	((ま) 方:	 ぼ正 形	南西5 m	市道		1 低専 (50,80)
d	- 105		型市東区				更地	,		台	形	南東5 m 西5 m	市道		1 低専 (60,80)
	- 56	67						()		角地			特別用途地区
е	福岡東4	C 福I	尚市東区				更地	((ま) 方:	ぼ正 形	南5 m市	道		1 低専 (50,80)
	- 67			Г											
NO	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円/㎡)	地域 因の	域要 比較	格	惟定標準((円/㎡)	西 個別) 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(120	,715	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [95.0]	100 [104.0]		123,770		0 <u> </u>		121,3	街路 43 _{交通} 。	0.0	123,000
b	(,082	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [92.7]		76,886	<u>100</u>	0		91,4	接近	0.0	20.000
С	()	_100	[103.2]	_100	_100		<u> </u>	_100	0			画地	0.0 +1.0)
d	(,387	100.0]	100 [101.4]	100	[90.0] 		103,644	_100			103,6	行政	0.0	
e	(,816)	[100.0] 	100 [102.6]	100	[100.8] 		85,321	100	5.0] 0		89,8	12 その他	0.0 [101.0]	,
	117	,342	[100.0]	100	[/]	[100.0]		120,393				135,1		100	136,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地	域要因	の比較の	内訳		
а	正常(% / 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 日	環境 0.0
		+0.33	画地	+4.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
b			街路		交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・接近	-3.0 ^日	^{環境} -15.0
		+0.42	画地		行政		その	他	0.0	行政			その他	0.0	
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	-1	0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	^{買境} 0.0
		+0.29	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
d			街路		_ 交通・接 		環境		0.0	街路 		i	交通・接近 	-5.0 日	^{買境} 0.0
		+0.34	四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0	
е			街路		▽ 交通・接		環境			街路 		i	交通・接近 	-1.0 ^日	^{畏境} -10.0
		+0.32	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	
オŀ	北準価格 決	快定の3	理由										〔比準価格:		107,000 円 / ㎡)

													福岡東	(県)	-	19	宅地-3
(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	市街地に存	すし、 ;	再調達原何	順の	把握が困	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	iŒ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化	化補正	時点	修正	í (í	冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>	<u>0</u>]] 00			
1	付帯費用 (円/	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		地域到較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 耳	写調達	原価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	0]	<u>[</u>	00			
Ž	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			P	g / m²				
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月걬	室動率	付帯	標準化剤	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政			その他	t	
(3)	収益価格算	章定内	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	最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	対象基準地は1低専 元法は適用できなか		し、自用の戸建住宅に特	寺化した地域で、賃貸	市場が未成熟のため↓	双益還

(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 4年 7月 27日提出 福岡東(県) - 20 宅地-1

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

鑑定評価額 7,120,000 円 1 ㎡当たりの価格 27,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 14日	(6)	[令和 4年1月]	円 / ㎡
	A TR. 4 TR. 0 TR. 00 TR	/ = \ /#+5 = <***	T-W-(T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	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	の注用の支	: 目											
(1) 基 海	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市	東区大	字志賀	島字小路	691番					地積 (㎡)	(257	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 況		周迈 況	2の土地の	利用の状	接面追	路の状	処	供給 理施 状況		な交通施記 の状況	ひとの	「調区」 (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2			模の漁家(成住宅地)		北東3.6 市道	m	水; 下;	—, .	西戸崎4	1.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、	西西	40 m、	南 150	m、北	100 m	標準的	り使用	 戸建住	宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間	口約	12	m、 奥征	亍 約	20 m、	規模	ŧ	24	10 ㎡程	度、	形状 🖡	長方形
地	地域的特性	特記 特にな	îl I			街 3.	6 m市道		交通 k	西戸崎県 M	駅 北	西方4.8	法令	「調区」 (70,200)
域		事項				路			施設				規制	, ,
	地域要因の将 来予測	当該地域は 街化調整区												うっと予測する。市 1る。
(3)∄	最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象 の(象基準 固別的		. 1		
(5) §	鑑定評価の手法	取引事例比	皎法 比	上準価村	 各	2	7,700 F] / m²	因					
C	の適用	収益還元法	4)	又益価村	 各		/ F] / m²						
		原価法	利	責算価村	各		/ F] / m²						
		開発法	月	開発法1	こよる価格	ł	/ F] / m²						
(6) ī	市場の特性		也縁的選	軽好性を	有する者	を中心に社	畐岡都心語	『等に』	通勤する	給与所	行得者等	手も想定さ		る。需要者の中心は 新築の戸建住宅は少
ìź	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	は自己所有を	を主とし	た中小	\規模の漁	家住宅等在	が多い既ら	t住宅 [±]	也域に存	をし、貨	貸市均	易が未成熟	いため	頼性が高い。対象地 収益還元法の適用は り決定した。
示準	****	標準地		寺点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の規準値 (円/m	格一大		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格 ,	TD (2	[1	100	100	[1			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / ㎡ —————			[]	[]						その他		
(9)	──指定基準地番 、	号	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	詩点 多正	標準化 補正	地域要因のと		的しな	対象基準 の比準値	格人	標準	街路 交通		地 街路 域 交通
指か 定ら		-			111322	較	比較		(円/m	1) 訴		環境		要環境
定ら 基の) 前任指定其進		[]	100]	(円/m		化補	画地		要 環境 因 行政
定ら 基の 準検	前年指定基準		1	1		較	比較	1	(円/m ——		化 補 正			要 環境
定基準地 (1対 (1) (1) (1) (1) (1) (1)	前年指定基準 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格	地の価格 円 / ㎡ の検討 2	[10 7,500 F] 00	100 [] 価 変 換 動	較 100 [] 一般的 要 因	上較]	(円/m	1) 手のの、	化補正	画地 行政 その他 は持ち直し	の動き	要 環境 因 行政
定 基 準 検 (10)	前年指定基準 ・ 1対象基準地 が記録である場合の ・ 2基準地の検討である場合である場合である場合である場合である場合で地	地の価格 円 / ㎡ の検討 2	[10 7,500 F] 00	100 [] 価 変 換 動	100 一般的要 医	比較 [100]] 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	(円/m	1) もののに に推移	化 補 正 気 い 既	画地 行政 その他 は持ち直し る。	域である	要 環境 因 行政 その他

10	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 彡状	接面道状況	道路σ	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				建付地	((ほほ) 方形		南10 메	 杲道				「調区」 (70,200)
b		58 C 7=1	型市東区				更地			長方	-πε	南東4 ㎡	, 士, 法				「調区」
U	福岡東 4	63	则印来区				文地	()	ט <i>ו</i> נכ	用水4				((70,200)
c	福岡東4	C 福I	岡市東区				建付 地	(長方	5形	東5.5 m 北4.5 m 角地				(1 低専 (60,80) 持別用途地区
d	福岡東 4	60 C 福	岡市東区				建付 地	(また 方形		北4.5 m 西4 m	市道			- 10	1 低専 (60,80) 寺別用途地区
	- 90	62										角地					
e	_							()							
NO	取引(円)	西格 / m²)	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1 (円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(16) 5,770	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [60.0]	100 [100.0]		28,090	100 [104			26,9	06	街路	(0.0	26,900
b	()	100.03	[100.4]	100	100.03		20,000	100			20,0	00	交通・ 接近	(0.0	20,300
	29	,929	[100.0]	100	[/]	[100.0]		30,049	[107			28,0	57	環境	(0.0	28,100
С	(39) ,845	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [106.1]		38,080	100			27,2	58	画地	(0.0	27,300
d	()	_100	[101.4]	_100	_100			100					行政	(0.0	<u> </u>
	40	,506	100.0]	100	100.0]	[103.0]		39,877	100			29,1	07	その他		0.0	29,100
e	(1		100	[]				[,]					[100 .	<u>U</u>	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地填	域要 因	の比較の	内訳			'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通	i・接近	+1.0	環境	-6.0
		+0.06	 画地	0.0	└───	0.0	その	· 他	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			_	・接近		環境	0.0
		+0.06	 画地		 ¦行政		とこっ			 行政		0.0	L		0.0	L	
	正常	% / 月			交通・接		· 環境		0.0	街路				・接近		環境	
-		+0.20			L		<u></u>						L			L	+12.0
_	正常	0/ / 🖸			行政		その 理度		0.0	行政 		+8.0			0.0	, I⊞†∓	
u	1	%/月 +0.20			_ 交通・接 		- □ 環境 - 			街路 			L	・接近 	+10.0	· 坂児 	+12.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		+8.0	_		0.0	1	
e		% / 月	街路 		交通・接	近 	· 環境			街路 			└ 交通 └	i・接近 		環境	
			画地		行政		¦その	他	:	行政			¦その	他			

															. ,		
(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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P J	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	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	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		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)	-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 / 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	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 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 5 - 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 総研
福岡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額69,500,000 円1 ㎡当たりの価格351,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	275,000 円/㎡
/ 2 \ 安地钿木口	<u></u>	/ Γ) /亜 均 の チ毛米草	工学体技	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	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		女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			箱崎1丁 18-1	⁻ 目247´ 7」	Ⅰ番1					地 (mُ	積)	(198	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		:交通施記)状況	分との	商業 (80, 準防	400)	
	長方形 1:3	店舗兼共[R C 9	司住宅		店舗が建ち並 D商業地域	が古く	北西6. 県道	8 m		水道、 ガス、 下水	箱崎	300	m		Ì	の他) 400)	
(2)		東 30	m、西	70 m、		m. dł.	50 m	煙進	的使用	日店舗	_ i兼共[司住:	字地				
近	 標準的画地の形装		間口が			···、约···· ····	20 m				240 n			形状!	長方罪	¥.	
隣	地域的特性	特記 特		.5 .2		街 6.			交通	_				法令	_		
地域	- B-WH3131E	事項	C/&V 1			路	0 1112		施設		и ч —73	000		規制	(90 淮府	,400)	
	地域要因の将 来予測	小規模小まま推移			共同住宅が する。	が立ち並ん	ぶ地域・	であり、	近年	特に大	きな	地域	要因の変	変動はな	なく、	今後も	現況の
(3)晶	長有効使用の判定	店舗兼共		地						対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例		比準価			1,000	円/㎡		-							
0	適用	収益還元	法	収益価	格	256	5,000	円/㎡	-								
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_								
		開発法		17.57 5121	による価格		/	円/㎡									
(6) ਜ	5場の特性	同住宅が	多い地域 らの商業	ぱである。 美地である	専多区北東語 需要者は、 るが、市況Ⅰ することは[店舗、 は比較的	事務所、 坚調に批	共同住	宅等の	の所有ま	たは	賃貸	を目的と	する法	も人が	主と思料	斗される
\ \ \ \	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	した実証 ず、比準	的な価格 価格に比	らといえる こしやや(を有する商詞 る。一方、し 低位に求め こ収益価格	収益価格I られた。『	は、建築 商業地で	き費の高 ではある	i騰もa が、山	あり、投 又益価格	と下資 とに基	本に づき	みあった 価格決定	:賃料を ≧される	E収受 Sまで	できると に至って	:は限ら :いない
(8) 公規 示準		標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	世	因の	の規	基準地 集価格 / ㎡)	内当	ŧ.	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г	1					画地		因	行政	
格し をた		円/	m² -	100	[]	[]	100				Т		行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号 5	- 6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	世 世 世	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内组织	準 と :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 -6.0
基の	前年指定基準	地の価格]	112.9]	100	100	[100	.0]					画地	+3.0	因	行政 その他	-20.0
準検 地討	240,	000 円/	m²	100	[103.0]	[76.7]	100		34	3,000			行政 の他	0.0		この心	0.0
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍		330,000		価 変 格 動	要医	_									が、資材る必要が	
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(代表 標準地	₹ 標準地等	≑と同一地	形状成況	(地 域要 医		規模店		心とす	る旧来	そから	の商業は	也で、特	寺に大	きな地域	要因の
地格の等	公示価格 円/㎡ 因					(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l 1.						
前か	変動率 年間	+6.4 %	6 半年	間	% の												

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 1 宅地-2

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)		画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4		岡市東区				更地	(長 	 方形	東6 m市	道				商業 (90,360)
b	福岡東 4		岡市東区				貸家			1=1	ぎ長	北25 m県	1.15			_	 商業
D		52	岡川米区				建付地	() 方	8 形	4020 IIIS	下坦				尚集 (90,400) 地区計画等
c	福岡東4		岡市東区				更地	(ほI 形	 ぼ台	南東27	m国道				準工 (60,200)
		61															
d	福岡東 4 D K - 10		岡市東区				更地	() 不到	整形	北東6 m	市道				商業 (90,360) 駐車付置義務
e	-	31						()							
NO	取引化	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 比較		│ 推定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[108.5]	100	100		400 700				070.0	街		(0.0	070 000
b	(,879	100.0]	100 [107.7]	100	100.0		496,799	100			378,3	·69 交 接	通・ 近	(0.0	378,000
	342	,144 [°]	[100.0]	100	[100.0			368,489	[98			375,2			(0.0	375,000
C	236	, 407	100 [100.0]	[103.4] 100	100	_ <u>100</u>] [100.0]		244,445	100 [64			380,7	55 画:		(0.0	381,00
d	()	_100	[109.0]	_100	100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100				行			0.0	·
e	(,500)	[100.0] 	100 [] 100	100] [90.0] _ <u>100</u>] []		366,361	100 [6.0] 0]		381,6	26 C	の他	[100 .	0.0 0]	382,00
NO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内記							1	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	+1.0	環境	+30.0
		+1.06	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	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・技	接近	+2.0	環境	-10.0
		+0.85	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<u>-</u> 交通・		環境		0.0	街路			 交通・ <u> </u>		0.0	環境	-25.0
		+0.67	画地	0.0	 ¦行政		- そ の			 行政			と こここと その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・技			環境	
		+1.00	画地		 ¦行政		その		-	 行政			¦ ¦ その他		0.0	<u>.</u>	
e		% / 月	街路		交通・		環境			街路		•	交通・技			環境	ţ
			画地		¦行政		├その	 他		 行政			¦ ¦ その他			<u>L</u>	
_	 比準価格注	h ⇔ ^ '	<u> </u>		1		1						<u>·</u> 〔比準個	F. † & ·			1,000 円 / m

(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	

(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	15,617,716	4,083,553	11,534,163	9,190,800	2,343,363	(0.9311) 2,181,905	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	50,741,977	円 (250	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 延床面利									
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	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::								届问果(県) ———		6地-4
		用	途	建築同	面積	(m²)	į	構造・阿	階層	辺	床面積	((m²)
店舗	兼共同住	宅				100.00	R C	9 F	=			745.00)
2	は法上の規	制等											
用道	企地域等		基準建蔽率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口・奥	l行	前面道路、	幅員等	
商業準例	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		90 %	6	400 %	400 %		198 m²	7.5 m	ıx 22.5	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	6.8 m m
想	限定建物の)概要	1 階店舗、 2	~ 9階1	DK×	16戸		有効率 理由	86.7	% 同種	のEV付き建物		
(3)	-3 総収益	 为出貸											
. ,	階層	用途		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	数) a保証金等	(円)
	14/4			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~	店舗		100.00	70.0	70.00		2,300		161,000	4.0	0 64	14,000
	2 ~	居宅		80.00	90.0	72.00		1,860		133,920	1.0		33,920 33,920
	} ~	居宅		80.00	90.0	72.00		1,890		136,080	1.0	0 13	36,080 36,080
		居宅		80.00	90.0	72.00		1,920		138,240	1.0	0 13	38,240
4	l ~ 9	塔屋		5.00							1.0	0 13	38,240
	~			745.00	86.7	646.00			1	260,440		1,74	43,440
	計			745.00	00.7	040.00			1,	200,440		1,09	99,440
	F額支払賃								440 円 ×			15,125,2	
	共益費(管						100 円/㎡		646.00	m x 12ケ	月 =	775,2	200 円
			の算出根拠			近隣水準を勘			0.4	40.5-		040	000 TI
		` `	車場使用料等) 根拠、金額)				,000円/台			x 12ケ月	+	= 240,0	000円
		`	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			敷金により担 15.0	900,480 円		プロエしる	5.0 %			0円
	≧室等によ + a)x 空		<相当額 √(%)+(× 3	宮室率 B((%))		240,000 円			5.0 %	=	807.0	024 円
L)	 人上計	+ a+					.,					15,333,4	
伢	にない ないしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう かいしゅう ひんしゅう かいしゅう かいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	運用益	姓(空室損失考慮	後)		1,743,	440 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	16,	563 円
椲	≨利金等 σ	運用益	法及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 ⁴ 1,099,	∓数(440 円 ×		年) 運 .0 % x	用利回り	(1.00 %) 0.2563 =	267,0	697 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×		% ×		% =		0 円
	8収益		+ +				15,617,	716 円		(78,877	円/㎡)	
(3)			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/㎡)	事情神	浦 時, 正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域 因のは		基準階 ■修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
а	福岡東 4	C 1253	1,962	100 [100.0	<u>[100</u>	-	100 [100.0]	<u>100</u>		00 00.0]	1,962	対象基準階の 月額実質賃料	円/㎡
b	福岡東 4		1,664	100	_ [100		_100	100)1	00	1,844	月額支払賃料	
С	-	1254		[100.0] 100		[95.0]	[95		00.0]	1,044	- 基準階 3 F	В
-	-		(100	100	0 1 100	[]	<u>100</u>] 1]			5

項目	₫	ミ額相当額		算 出 根 拠		
			П		1 0/	
修繕費		592,000		, ,	1 %	
維持管理費		1,775,453		16,140,480 × 11.0) %	
公租公課	土地	162,100	円	<u> </u>		
	建物	1,258,000	円	148,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		148,000	円	148,000,000 × 0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		148,000	円	148,000,000 x 0.10) %	
その他費用		0	円			
総費用						
		4,083,553	円	(20,624 円/㎡)	(経費率 2	26.1 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9311
3)-7 建物等に帰属する純収益					•	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		148,000,000 F	9	193,000 円 / ㎡x 745.00	設計監理 m [*] x (100%+	
元利逓増償還率		0.0621		躯体部分 仕上部分 0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 %	+ 0.0921 x	設備部分 20 '
建物等に帰属する純収益 ×		9,190,800 F	-			
	(46,418 円/1	m)			
,					15,617,716	
総収益						
総費用					4,083,553	
純収益 - 					11,534,163	
建物等に帰属する純収益 					9,190,800	
土地に帰属する純収益 -						
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			(2,181,905	円/㎡
×						

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 5 - 2 宅地-1

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

 鑑定評価額
 71,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 165,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	AT 4	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1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					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ずに 福岡市東区 「若宮4-			番 2				地積 (m²)	(435	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利用の況	現周辺	1の土地の	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 の状況	设との	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:1.2	店舗兼共同住宅 RC 4		共同住宅、 並ぶ近隣商	~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ 	 北東9.3 m 市道		水道、 ガス、 下水	千早1	cm		(その他) 高度地区2種 (90,200)	⊉ 20m
(2)	 範囲	東 30 m、西	0 m,	南 120	m、北	80 m - 標	票準的使	 :用 中層	」 店舗兼規	共同住宅 地	 t		
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 17	m、 奥行		23 m、	規模		400 m²程	度、	形状!	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記すべる	き事項はな	l 1。	街 9.	3m市道	交ì	通一千早期	訳 南東	方1 km		近商 (90,200) 準防	
-~		事項			路		施記	及			規制	高度地区2和	重20m
	地域要因の将 来予測	店舗のほか共同 は現状の状態か				地域で、地:	域要因	こ特段の	変動は見	見受けられ			
(3)聶	長有効使用の判定	中層店舗兼共同	住宅地				(4	が象基準 の個別に 因	^{集地} ない 的要	, 1			
` ′	監定評価の手法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	取引事例比較法	比準価村	各	169	9,000 円/	′ m²						
0.	適用	収益還元法	収益価権		116	5,000 円/	′ m²						
		原価法	積算価村	各		/ 円/							
		開発法		こよる価格		/ 円/							
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 る。近年は不動 性の良い住宅地 要の中心となる	産投資家向 は需要が堅	可けの共同で と調で一部に	住宅の建築 に高値での	€も増加して O取引も散見	つつあり	、コロナ	一禍による	る先行きる	「透明感	以は残るものの	の、利便
ìÉ	は算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 類の決定の理由	近隣地域は、自事例を採用してとから低位に試討を踏まえ、鑑	おり、比準 算された。	「価格の信息 よって、	頼性は高い 本件ではい	Ⅰ。一方、↓ 比準価格を□	7.益価格	は、土地	が	見合う賃料	北進か	「形成されて」	ハないこ
(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		の規	基準地 準価格]/㎡)	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/㎡	100	[]	[]				IE -	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号 5 - 6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		のt	₹基準地 だ準価格]/ ㎡)	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	+12.0 +9.0 +35.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[112.9]	100	100	[100.0]		04.000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	240,	,000 円/㎡	100	[100.0]	[164.8]	100	1	64,000		その他	0.0	2 07 12	0.0
(10) 対年 象標	の用手標準価格)() 円/㎡ 第七回 - ##・	価 変 格 動	一般的要 因		地価は	上昇傾向	が続いて	いる。		立土地需要はは	
基準準価	検 である場合の検討	理地点(代表標準地 標準地	寸 ⊂□ ̄ル∫	形 状 成 況		1 1 1		やや距離 も増加傾			也域であ	あるが、共同(主宅用地
地格 の等 前か	公示価格	+7.8 % 半年	- 円/㎡	要 因 % の	(個別的		要因に	持段の変	動はない	0			
, נו הו	夕 男 学 牛 同	+1.0 % 十4	-1비	70 07									

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引	j	所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	. 2.	Į.	画地	接面道	1路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	号	」等			点	型		(m²)	$\mathcal{O}_{\mathcal{F}}$	形状	状況		設(の状況		制等
а	福岡東4	I C 福	岡市東区				更地	(長7	方形	北東8 m	市道				1 低専 (50,80)
	- 5	564															
b	福岡東华		岡市東区				貸家 建付地	(台 开)	形	西8 m県	道				1 中専 (60,100)
c	- 福岡東 4	70 4 C 福原	岡市東区				貸家			ほ	 ぎ長	西10.7 :	m市道				 1 住居
		773					建付地	(方	形					l	(60,200) 高度地区2種20m
d	福岡東华		型市東区 岡市東区				更地			ほ	ぎ長	北13 m市	道				 1 中専
	- 2	274						() 方形	形	西5.9 m 角地				l	(70,100) 高度地区1種最高15m
е								()							
NO		価格 / ㎡)	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 / ㎡)	地思	 域要 比較	格	 住定標準(i (円/㎡)	<u></u> 面 1	個別的 比較		0	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.0]	100	100			_10				街		(0.0	
b	129	9,063	100.0]	100	100	[101.0]		130,341	10	1.2] 0		160,5	18 交 接	通・ 沂	(0.0	161,000
_	152	2,930	[100.0]	100	[100.0]			164,199		6.9]		169,4			(0.0	169,000
С	150) 0,000	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		153,450	100	0 <u> </u>		170,88	画:	地	(0.0	171,000
d	()	100	[104.0]	_100	_100		•	_10	0			行			0.0	·
e		1,044	[100.0] 	100	100	[103.0] 		132,316	100	7.3] 0		171,1	72 ~ (の他	[100.	0.0 0]	171,000
		<u> </u>	[]	100		[]			[]		1011:±÷0			100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内記	7					土地工	乳 安达	の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	-1.0	環境	-18.0
		+0.33	画地	+1.0	 ¦行政		├ ├その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+2.0	┌環境	-5.0
		+0.50	画地	 -5.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技	妾近	+2.0	環境	-12.0
		+0.75	画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技	接近		環境	-25.0
		+0.50	画地		 ¦行政		その			 行政			その他		0.0	<u>.</u>	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1	交通・技	妾近		環境	<u> </u>
			L		L		└ └その		. <i></i> -			L				L	

(2)積算	価格質	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	5り、	再調達原何	画の i	把握が団	難なた	:め。			
(2)-2	造成	花宅地	内等に存	し原仁	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成	事例番	号			-	-		所在及び	が地番								
	の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]		
付帯貿	費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≷した価格	ヹで	地域 較	要因の比	比 個別的 比較	勺要因0) A	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	L10]		
熟成原	度修正		[]	/ 100				積算·	価格			!	円 / m²			
内訳																	
素 事情地 内容		月率	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	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	17,069,601	3,793,713	13,275,888	10,991,700	2,284,188	(0.9534) 2,177,745	(4.7 0.4) 4.3 %						
	収益価格	50,645,233	円 (110	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	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	印	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/㎡)			

(3)	-2 想定發	建物の状	大況											簡 岡米 (宗 <i>)</i> ───			-4
		用	途		建築词	面積	(m²))		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	浦兼共同位	主宅					175.00		R C	5	F					855.00	
1	公法上の規	見制等															
用证	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率	筝等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
近高原準	度地区2種	20m	9	90 %		200 %	200) %		435 m²	18	.6 m× :	nx 23.4 m 前面道路: 市道 特定道路までの距離:				9.3 m m
	想定建物(の概要	1 F は店舗	舗、2	2 ~ 5 F	は1LC)K の住宅を	を想	I	有効率 の理由		91.9 %	同種同類	」 類の建物を参			と判
(3)	-3 総収益	大田 登台															
(-)	階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面和	責	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^料	F	月額支払賃	5米斗 a	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円)
	14/8				(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	~ 1	店舗			175.00	80.0	140	.00		2,450		343	,000	6.0)	2,058	3,000
					470.00	05.0	404	- 0		4 050		200	475	1.0)	266	6,475
	~ 2	居宅			170.00	95.0	161	.50		1,650		266	,475	1.0)	266	6,475
		居宅			170.00	95.0	161	.50		1,700		274	,550	1.0)	274	4,550
;	3 ~ 4												,	1.0			4,550
	_	居宅			170.00	95.0	161	.50		1,720		277	,780	1.0			7,780
	~ 5													1.0)	2//	7,780
	~																
																3,151	1,355
	計				855.00	91.9	786	.00				1,436	, 355		_	1,093	
ŕ	丰額支払 貸	重料			'					1,436	,355	円 × 12	ケ月 =		1	7,236,26	60 円
а	共益費(管	管理費)							円/i	n² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益費等				ハため						
			車場使用料				#4 ^ 65 1-		,000 円/1			5 台×12			=	420,00	
			根拠、金額))			敷金等に		十分担保 236,260 F		167	この計上 5.0					0円
	空室等に。 + a)x 3		₹相当額 ∧(%)+(x 空	室率B((%))	+		120,000 F				% =			882,8	13 円
ľ	 以上計	+ a+							120,000	<u> </u>		0.0	70		1	6,773,4	
		の運用部	益(空室損失	考慮後			3,1	151,	355 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		29,93	38 円
ħ	権利金等 (の運用品	益及び償却額	真(空室	室損失考	慮後)			₹数(355 円 ×	4 95	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		266,2	16 円
₹	その他の収	入に係る	保証金等の運	■用益((空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
	総収益		+ +						17,06	9,601 円		(39,240	円/㎡)		
			月額支払賃						丛賃料								
NO	事例都	号	事例の第 実質賃料 (円/n	.	事情补正	甫 時, 正	点修 標準 補正	隼化	建物 差修正	格 地	域要 比較	基準區格差修正	皆 <u> </u>	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階 (の賃料
а	福岡東 賃) -	4 C (1,96		100 [100.0	[100] 100	- 1		100 [100.0			100 [100.0]	1,787	対象基準月額実	階の 質賃料 1,687 F	円/㎡
b	福岡東 ⁴ 賃) -		1,57	75	100 [100.0				<u>100</u> [100.0			<u>100</u> [100.0		1,575	月額支 (
С	-		()] 100] 100)]	<u>100</u>] 10	0]	100]		基準階	2 F	В

I					
項目	実	三額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		885,000 円	177,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		882,813 円	17,656,260 × 5.0	%	
	土地	167,400 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					
~		3,793,713 円	(8,721 円/㎡)	(経費率 2 	22.2 %
3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.7 %	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等的	面格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等位	面格)	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(面格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		177,000,000 円	004_000 FI / m²	設計監理	
二七八年4年/榮〉四十五		0.0004	201,000 円 / m ² x 855.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0621	0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 % +	0.0921 ×	
建物等に帰属する純収益 × ,		10,991,700 円 25,268 円/㎡)			
		20,200 37 111)			
総収益				17,069,601	円
総費用				3,793,713	円
				13,275,888	
建物等に帰属する純収益				10,991,700	
土地に帰属する純収益 -				2,284,188	円
未収入期間を考慮した土地に帰属で	する純収益			2,177,745	円
x			(5,006	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %			
		50,645,233 円	(116,000	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(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
福岡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	450,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	マイル マ		TT-10-1M10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鉱ル計画領の 次ル		女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 3	市東区刊 ₹5 - 4		目233	1 番外					地積 (㎡)	2	,644)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の和沢	利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の	処:	供給 理施 状況		な交通施記 の状況	分との	商業 (80, 準防	400)	
	台形 1:2	店舗兼共同 S R C 14		マンシ)店舗兼共同 ノョン、店舗 関の商業地域	浦等が多	東25 m 市道、 北側道		水i ガブ 下z	ス、	千早500) m		駐車 地区	の他) 付置義務 計画等 ,400)	
(2)	範囲	東 50 n	n、西	30 m、	南 120	m、北	150 m	標準	的使用	高層	店舗兼井	共同住宅地	<u>ե</u>			
近四	標準的画地の形料	大等	間口約	40	m、 奥行	亍 約	60 m、	規札	模	2,4	100 ㎡程	度、	形状台	治形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特部	∃すべき	事項はな	:l 1 ₀	街 25	m市道		交通 =	千早駅	北方500) m	法令 規制	(80	(,400) [付置義務 [計画等	i
	地域要因の将 来予測				マンショごカ強く推っ								見られて	ず、馬		こも優
(3)晶	最有効使用の判定	高層店舗	兼共同信	主宅地					(4)対象 の個 因	象基準 固別的	地 角地	也				+3.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価			- ,	円/㎡								
'	沙鸠州	収益還元法		収益価額		43	•	円/㎡								
		原価法		積算価		,		円/㎡ 円/㎡								
(6)=	 市場の特性	開発法			による価格 妾する博多					安坐	 	ロである	± <i>t-2</i>	金重	老什但贞	外の庄
(0)1	12多り付け	舗・店舗ま	東共同住 な然とし	宅を経営 て堅調で	まする法人であり現在 となる価格	等である。 において=	圏内に も規模の	おいて	、昨年は画地に対	分譲	マンシ: 希少性!	ョン等が供 t高く、相	!給過 多	3との	見方もあ	ったが
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	示している 干低位に記	る。収益 式算され	価格はヨ た。以_	基づく売買 Eたる需要 Eより、本 司一需給圏	者の重要を 件評価にる	な指標と おいては	なるが 比準価	高騰する 格を標準	建築	費や元ネ 、収益(本と賃料の 西格を比較	関係の 考量の)不完	全性を理	由に若
(8)	代表標準地	標準地		時点 修正	標準化	地域要因の比			対象基準 の規準値		標	街路	0.0	地	街路	-2.0
公規 示準		5	- 3	18TE	補正	較	し 安原 比輔		の現年110 (円/m	2 \	为 準 訳 化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	+6.0 +8.0
価と		J .		00 41	400	100	F 4 0 0	0.1		- 1	補	^{圾児} 画地	+3.0	因	^{圾児} 行政	0.0
格し	000	000 EI ()	-	06.4]	100	100	[103.	0]	588,0	000	正	行政	0.0		その他	0.0
をた		- 000 円/1		100	[103.0]	[112.2]						その他	0.0			
(9) 指か 定ら		号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		閠の │	対象基準 の比準個 (円/m	格川	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の	1 1111年指定县港	地の価格	Г]	100	100	ſ]			補	画地		因	行政	
準検 地討		円/1	[]	[]	100				Œ	行政 その他			その他			
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格	価 変		为一区地	内各所で	での開発者	や区画調に批	画整理事 達移して	業、人口均 いる。	曽加等を	音景	に商業地	・住宅			
象標 基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	標準地等	と同一地	点) 格動 形状 成況	地域						。駅接近性 然上昇基訓			まった規	模の画
地格の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要 因	/ 個別的	为 個	別的要認	因に変動	はない	I _o					
前か	空動率 年間	+11.3 %	半年間]	% の	- 54 P	4 '									

10	取引事			也番並びに	「住居表示		類型	地積	,		画地		道路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	7	」等			点	型		(m²)	σ	D形状	状況		設(の状況		制等
a	福岡東 4 D K		岡市東区				更地	() 7	下整形	北6 m市	道			(1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- 108 福岡東4		岡市東区				更地			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	整形	北6 m市	道				1 住居
	- 125	56						()							(60,200) 高度地区2種20m
С	福岡東 4 D K	_	一 岡市東区				更地	((長方形	南18 mī 西6 m 東6 m	市道			(商業 (100,400) 註車付置義務
	- 108											北6 m 四方路					
d	福岡東4	C 福	尚市東区				更地	() =	長方形	東6 m市	道				奇業 (90,360)
	- 126	-					- 111			4_	- \	JI.O. →	. \				*- >114
e	福岡東 4 D K - 108		岡市東区				更地	()	長方形	北6 m市	追			(商業 (90,360) 註車付置義務
NO	取引信		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 / ㎡)	地の			│ 惟定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	内要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[109.0]	100	100			_10		-			路	0	.0	
b	(,699	100.0]	100 [109.5]	100	100		583,149	10	2.2 0	J	632,4	^	通・ 近	0	.0	651,000
	484	,454	[100.0]	100	[/]	[90.0]		589,419		3.4]	631,0		境	0	.0	650,000
С	(513	,399	<u>100</u> [100.0]	[109.0] 100	100	<u>100</u> [103.0]		543,306	10 [10	0 0.9]	538,4	-60	地	+3	.0	555,000
d	()	_100	[108.5]	_100	_100		· ·	_10		-	<u> </u>		政		.0	·
e	457 (,879)	100.0]	100 [110.0]	100	100.0]		496,799	[8]	582,4	14 7	の他	0 [103 .0	.0 11	600,000
_	422	,659		100		[100.0]		464,925]	545,0	47		100	ر و	561,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	2補正の内記	Я					工地	地域要因	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u>\$</u>	-8.0	交通・	接近	-2.0	環境	+10.0
		+1.00	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政	Ż	-7.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	\$	-8.0	交通・	接近	+3.0	環境	+6.0
		+1.06	画地	-10.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政	女	-7.0	その他		0.0		
с			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u>\$</u>	-2.0	交通・	接近	+3.0	環境	0.0
		+1.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政	X	0.0	その他		0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u>\$</u>	-8.0	交通・	接近	+3.0	環境	-10.0
		+1.06	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政	Σ	0.0	L ¦ その他 '		0.0		
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u>\$</u>	-8.0	交通・	接近	+3.0	環境	-10.0
		+1.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	行政	大	0.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
┰	 比準価格別	快定の3	· 理由										〔比準何	 西格:		60:	3,000 円 / ㎡

(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	

(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 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回 純収益 純収益 (円) (円) (円) では、 (円)														
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	224,595,240	45,914,799	178,680,441	127,972,000	50,708,441	(0.9135) 46,322,161	(4.4 0.4) 4.0 %								
	収益価格	1,158,054,025	円 (43	8,000 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/㎡)		·		

													f	福岡東(県) 	5 - 3	宅地-4
(3)	-2 想定建	物の状	代況													
		用	途		建築面	面積	(m²)		1	構造・『	皆層		延床面	面積		(m²)
店舗	輔兼共同住	宅					730.00	9	SRC	14	F				10,53	2.00
2	公法上の規	制等						•								
	途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率	等 地利	責		間口・見	製行		前面道路、	幅員等	
商駐地	養 豆付置義務 区計画等 方	i	1	100 %		400 %	400	%	2,	644 m²	37.0 ı	n× 68.0	0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	25.0 m
	見定建物の		1階:店 K、85	舗、 Z m 程度	2 ~ 1 4 隻)機械	階:1階 式駐車均	皆あたり9戸 湯を想定	i (3 L		有効率 理由	90.9	9% 店	舗兼井	- 共同住宅とし	しては標準的	
(3)	-3 総収益	算出内	 n訳													
	階層	用途	È	床面		有効 率	有効面積		㎡当た 仏賃料	り月額	月額	支払賃料	а	保証金等(月数	数) a保証金	送等 (円
					(m²)	(%)	(n	引 (円)			(円)) b	権利金等(月数	b権利金	注等 (円
1	ı ~	店舗			730.00	50.0	365.	00		4,600	1	,679,00	0	8.0) 1	3,432,000
		<i>(</i>								. ===				1.0)	1,260,418
2	2 ~ 5	住宅			730.00	97.0	708.	10		1,780	1	,260,41	8	2.0)	2,520,836
6	6~ 10 住宅				730.00	97.0	708.	10		1,800	1	,274,58	0	1.0 2.0		1,274,580 2,549,160
	住宅				730.00	97.0	708.	10		1,820	1	,288,74	2	1.0)	1,288,742
11	1 ~ 14													2.0		2,577,484
1	l ~	駐車場			312.00											
	±.			10,	532.00	90.9	9,570.	30			18	3,248,54	0			0,001,540
	計	€ ΨΝ								0.040	540 ED	40 -				3,139,080
	F額支払賃 共益費(管								l 円/㎡		540 円 X	12ケ月 ㎡x 12			210,9	82,480 円 0 円
			の算出根拠	l.			共益費は計	·		^		1111 12	773			011
			車場使用料						· ········· 円/台	×	60 f	ョ× 12ケ月	∃ +		= 8.6	40,000 円
		•	根拠、金額				敷金により									0 円
	空室等によ	·		•,					480 円			5.0 %				
(+ a)x 空	室率A	(%)+(x 空	室率B(%))	+	8,640,0	000円	×		5.0 %	=		11,3	81,124 円
Ļ	从上計	+ a+													216,2	41,356 円
俘	保証金等の	運用益	姓(空室損失	考慮後	隻)		30,00	1,540	円×	95.	.0 % ×		1.0	0 % =	2	85,015 円
柏	重利金等の	運用益	を及び償却額	額(空室	室損失考慮	憲後)	償 33,13	却年数(89,080	色×	4 £ 95.	手) 道 .0 % ×	王 用利回		1.00 %) .2563 =	8,0	68,869 円
7	: の他の収 <i>入</i>	(に係る	保証金等の道	運用益(空室損失	考慮後)			円×		% ×			% =		0 円
幺	総収益	+	+ +					22	4,595,	240 円		(84,945	円/㎡)	
(3)	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						()内は	支払賃料	料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	.	事情补 正	甫 時, 正	点修 標準 補正		建物格 修正	地域因の比	或要 比較 格	基準階 差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基	準階の賃料
а	福岡東(4 C -	賃) 453	1,6		100 [100.0	[100] 100	- 1		100 94.1]			100		1,810	対象基準階 月額実質質 1,	の 賃料 878 円/㎡
b	福岡東(4 C -	賃) 454	1,5		100 [100.0	[100] 100		_ _	100 93.4]			100 95.0]		1,938	月額支払賃 (1,	賃料 800 円/㎡
С	-)	<u>100</u>		100		100] [100			基準階 8	B F B

項目	1	ミ額相当額			算出根	拠		
修繕費		10,700,000 円		2 140 000 00		0.5	06	
				2,140,000,00				
維持管理費 		9,104,899 円		227,622,48	0 ×	4.0	%	
公租公課	土地	3,639,900 円	査定額					
	建物	18,190,000 円		2,140,000,00	0 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		2,140,000 円		2,140,000,00	0 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		2,140,000 円		2,140,000,00	0 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		45,914,799 円	(17	,366 円 /	m²)	(経費率	20.4 %
3)-6 基本利率等								
r :基本利率		4.4 %	g:賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	na: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 ♭ : 仕上0	の経済的耐用年	数			30 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物:	等価格)	20 %	n c:設備(の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入	期間を考慮した	修正率			0.9135
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		ĝ	算 出 相	! 拠		
建物等の初期投資額		2,140,000,000 円		2			設計監	
				7,000 円 / ㎡x 区体部分		532.00 m 上上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0598	0.0466 x	40 % + 0		40 %	+ 0.0902 >	
建物等に帰属する純収益 ×		127,972,000 円						
(3)-8 土地に帰属する純収益	(48,401 円/m²)						
総収益							224,595,240	· 円
総費用							45,914,799	
							178,680,441	
建物等に帰属する純収益							127,972,000	
							50,708,441	
土地に帰属する純収益 -	電子 る 幼児 光						46,322,161	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	再ソる紀以紀		() 円 / ㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %						

令和 4年 7月 27日提出 福岡東(県) 5-4 宅地-1

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

鑑定評価額14,300,000 円1 ㎡当たりの価格106,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	82,000 円/m²
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	 (5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	국제 4 부 0 가 30 디	(3)川町行りが宝井	工市岬市	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	い连田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市東区 §住ケ丘 6		6 丁目 5 和 2 」	番7外					地 (m²	- 1	(135	法令	上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	別 別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な 近の	交通施設 状況	₹との	近商 (80,20 準防	0)
	不整形 1:2	店舗兼信 S 2	注宅		5舗等が建す 1近隣商業 ^は		南西7. 市道	.7 m	I	水道、 ガス、 下水	香椎	 花園i	前50 m		(その ⁾ (90,20	,
(2)	 範囲	東 40	0 m、西	20 m.		m、北	20 m	╁亜淮	■的使用	1 作層	」 店舗	生分っ	→ ₩		(30,20	0)
近	 標準的画地の形料				m、 奥行	,	15 m		=ロゾビ <i>F</i> .模		150 n			16 44 SI	 長方形	
隣	世域的特性 地域的特性		│ □□ <i>□ i</i> 丘接する西			」			交通						▽フル T 「近商	
地域	7日73月171寸1工			キャンフ	『施設等と	路 -	17.7	川巾垣	施設		七园削	30 III		規制	¦(90,20 □準防 □	00)
	地域要因の将 来予測		接する近 のと思料		であるが、	、閉園し	た香椎	花園の足	跡地利	用の如	何に。	よっ ⁻	ては地域	要因	が変動す	よる可能性が
(3)聶	と	低層店:	舗兼住宅	地						対象基準 の個別的 因	準地 対要	形状				-1.0
` ′	監定評価の手法 ・ 注 円		列比較法	比準価			7,000	円/m²								
0.	適用	収益還え	元法	収益価		6	9,100	円/㎡	-							
		原価法	格		/	円/㎡										
		開発法	A	17.57 5121	による価格	•		円/㎡						_ m/ -	- 112 1-12	
(6)∄	5場の特性	者は、ん	店舗、事 剤 ともあり、	所、共同 集客の	司住宅等の	所有また 香椎花園	は賃貸で 閉園後 =	を目的と も価格水	:する <準比	去人が主 跤的堅調	こと思	料され 移し	れる。背 ているが	後の信 、商業	E宅地の 養地の特	である。需要 需要が堅調で 性から価格の ある。
竹枝	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	した実記 ず、比望	証的な価格 集価格にと	らといえる こしやや(る。一方、	収益価格I られた。i	は、建築 商業地で	楽費の高 ではある	高騰もる らが、 に	あり、技 収益価格	と下資: とに基:	本にる づき(みあった 価格決定	賃料を	収受で	市場性を反映 きるとは限ら 至っていない
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 化	1 3	街路 交通 環境		域 3	5路 交通 環境
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ſ	1			补		画地			亍政
格しをた		円	/ m² =	100	[]	[]					I		行政 の他			D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	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 沟 訳 们	善 : と :	街路 交通 環境		域 3 要 3	封路 交通 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		} / m² [100	100	100	- <u>[</u>]			Ā I	E í	画地 行政 の他			テ政 の他
(10) 対年 象標	削牛標準1 恰		101,000		価 変 格 動			高騰等が	、不動	加産価格.	及び需	世紀	調さを維与える影	響に旨	留意する	、資材価格の 必要がある。
基準 準価 地格	検 である場合の検討	標準地	ルス1赤ギルモ	- - ⊂ا⊓ _ ਮ⊓	形 状成 況要								閉園し、 可能性が		亦地利用	の如何によっ
の等前か	公示価格	+5.0	% 半年	円 / m ² 間	安 因 の	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1 _°					
			- 1	-	- 1	1										

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号	: F	所在及び地 」等	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	節路の 説	主要交通 Gの状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 4		岡市東区				貸家 建付 地	(ほ)方	ぼ正 形	南西14 西5.7 m 北5.2 m 三方路			(1 低専 60,80) 寺別用途地区
b	福岡東 4	C 福间	岡市東区				貸家 建付 地	(長)	方形	東24 m県 北7 m 角地	見道 おおおお はいまま こうしょう こうしょう かいしょう しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょう しょう		(1 住居 70,200) R度地区2種20m
С	福岡東4	C 福間	岡市東区				更地	(ほ) 形	ば整 ·	南西9 m 北西20			(2 住居 70,200) I度地区2種20m
d	- 136	68						()						
e	-							()						
NO	取引信(円)	插格 ′ ㎡)	㎡) 正 正 価の補正		建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		 的要因 <i>0</i> }	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(109	, 254	100 [100.0]	[104.0] 100 [101.2]	100 [100.0]	100 [108.1]		105,110	10 [92	2.0]	1	114,2	街路 交通・ 接近		0.0	113,000
С	80	, 382	[100.0]	100.8]	[100.0]	[100.0]		81,347		7.5]	l	104,9	64 環境		0.0	104,000
d	109	, 637	[100.0]	100	[/]			135,434		2.1]	l	110,9	回地 21 行政		0.0	110,000
e	()	[] _100	100	[] _100	[] _100					1		その他	! ([99]	0.0 0]	
NO			ウ標準化	100 補正の内記	[] R	[]			[域要因]の比較の	 内訳	100		
a	で内容 3	後期學		0.0	_ 交通・接	·····································	環境		0.0	街路		12.0	交通・接近		- 環境	0.0
		+0.80			 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	
b		%/月			 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	-6.0	環境	-20.0
		+0.30	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С		%/月 +0.25			_ 交通・接 		環境			街路		i	交通・接近 - <u>-</u>	-10.0	環境	+33.0
d			凹地	-18.4	¦行政 - - 		その一		0.0	行政 生 吸		0.0	その他	0.0	⊤環境	
u		% / 月	田路 画地		│交通・接 └ │ 行政	 : hT	環境 その			街路 行政		 	交通・接近 その他		· 烬児 └ └	
e	, c	% / 月			交通・接	近	環境			街路			で 交通・接近		環境	
			 画地				 その			 行政		 	 その他		L	

											. ,		
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法力	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	証法の適用が可	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/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> []		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	î)		2012			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	室動率	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	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	3,957,837	836,040	3,121,797	2,710,100	411,697	(0.9746) 401,240	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	9,331,163	円 (69	9,100 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						

()		定内訳							
(4)-1 開発法の適用 収入の現価の総和		する しない	開刻	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	販う	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	2.想定建物 <i>0</i>)状况	兄										5 - 4 -	는 1만 - 4
	用		途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床面	面積	((m²)
店舗	東共同住宅					80.00	S	3	F				240.00	0
公治	去上の規制等					l								
用途均	也域等	į	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 準防			90 (6	200 %	200 %		135 m	î 9	9.0 mx ′	16.0 m	前面道路: 特定道路ま		7.7 m m
想足	定建物の概要	5	1 階店舗、 2	~ 3階4	l 0 m² 1 l	_ D K x 4戸		有効率 の理由	≝ 1	100.0 %	外階段和	利用のため		
(3)-3	総収益算出	┵	 沢					<u> </u>						
		月途		面積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月8 料	Į ,	月額支払賃	料a	保証金等(月数	文) a保証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	店舍	甫		80.00	100.0	80.00		1,51		120	, 800	4.0) 48	83,200
2	居	Ē		80.00	100.0	80.00		1,41)	112	,800	2.0) 22	25,600
3	居	Ē		80.00	100.0	80.00		1,41)	112	,800	2.0) 22	25,600
	~													
	~													
	it it			240.00	100.0	240.00				346	, 400		93	34,400
	到 領支払賃料							346	400	円 x 12	 ケ月 =		4,156,8	 800 円
	益費(管理費	量)						/m² x	, .00		<u> </u>	=	.,,	0円
b共	益費(管理費	量)の	算出根拠			別途計上した	î l I							
その	の他の収入(駐車	場使用料等)				円	/台 x		台x 12	ケ月+		=	0 円
貸任	倒れ損失(算	出根	拠、金額)			敷金により担			め計し					0円
	室等による指 a)x 空室3		目当額 %) + (× :	空室率 B	(%))	4,	156,800			5.0	% % =		207	040 M
-						T		円×			90 -		3,948,9	840 円 960 円
			空室損失考慮	(後)		934	,400 円	× 9	5.0 %	% ×	1.0	0 % =		877 円
権和	利金等の運用	益及	ひじ賞却額(空	室損失考	慮後)	償却	年数(年)	運用利	回り(%)		
7 σ	一 一 一	る保		5.(空室指集			<u> </u>			6 × 6 ×		% =		0円
	以益		+ +	1(11)	(Shexix)			<u></u>		(29,317	円/㎡)	
(3)-4	1 ㎡当たり) の F	 月額支払賃料	の算出根据		<u> </u>	払賃料						·	
NO	事例番号	5	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補 時.	点修 標準化 補正	, 建物 差修I	勿格 地 E 因の	域要 比較	基準降品		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福	- 12	52	1,406	100	[100 0] 10	-	100 [105		00 5.0]	100 [100.0	_]	1,410	対象基準階の 月額実質賃料 1.412	· :円/㎡
b 福	福岡東 4 C - 12		1,406 1,236 (1,210	100	[100 0] 100		100		00.0]	100 [100.0	_	1,446	月額支払賃料	
С			, 1,210	100	<u> </u>	100	100) 10	00	100	- 1		基準階 2 F	В
	-	(() '		' '	1	. '	- 1	1.	-			

項目)	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		164,000 円	41,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		207,840 円	4,156,800 x 5.0	%	
	土地	33,700 円	査定額		
公租公課	建物	348,500 円	41,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		41,000 円	41,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		41,000 円	41,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
		836,040 円	(6,193 円/㎡)	(経費率 2 ————	21.1 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.7 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等	ទ 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	.9746
(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		41,000,000 円	_	設計監理	
		, , , , , , , , , ,		n²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0661	躯体部分 仕上部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 %	+ 0.0921 x	設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		2,710,100 円			
х	(20,075 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				3,957,837	円
総費用				836,040	円
純収益 -				3,121,797	円
建物等に帰属する純収益				2,710,100	円
土地に帰属する純収益 -				411,697	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			401,240	円
×			(2,972	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %			
		9,331,163 円	(69,100	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 5 - 5 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
福岡東(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額14,500,000 円1 ㎡当たりの価格44,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
, ,	更地としての鑑定評価	()	11.13 IM IH	価	倍率種別	

	塩ル計画領の沃ル	- 90 建田 00 女日										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		区西戸崎 3 3 - 1 - 2	丁目92看 3」	≸418				地積 (㎡)	330	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	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設との の状況) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2		東住宅と一般 Eする近隣商		北東10.7 m 市道		水道、下水	西戸崎3	90 m	(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2)	範囲	東 30 m、2	 ฐ 50 m、	南 0:	m、北	50 m 標	準的使用	1 月 低層	」 店舗兼住	 E宅地		
近	標準的画地の形ង				· 約		規模		330 ㎡程		長方形	
隣 · 地 域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:610	街 10	. 7 m市道	交通施設	1	奇駅南西刀	方390 m 法<	↓ ↓近商 ↓(90,200) ↓準防 り ↓高度地区2種20m	
	地域要因の将 来予測	地域内は旧来									昇が波及し、郊外に位	
(3) 最	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	低層店舗兼住	宅地				(4)	対象基準 の個別的 因	^{集地} ない 的要	1		
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例比較流	以 比準価			4,000 円/						
0.) 適用	収益還元法	32	2,200 円/								
		原価法	積算価			/ 円/						
	-18 - 4+10	開発法	後法 円 開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 1	5場の特性	場の日用品店舗	軽営者やネ ニ背後住宅 [±]	国岡市中心語 もは商業地域	部へ勤務す 並みの高値	する個人であ 直で取引され	る。圏	内におい	ては、氦	冬華性の低い商	る。 需要有の中心は地 業地域は住宅地として 価格帯は規模330㎡	
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	なった。収益値	生み出すり こ求められ	双益性に着目 1、比準価格	していた	るため主 相対的に	たる需要は規範性が	要者の重要な意 がやや劣る。よ	を実証的に表す価格と 思決定要素となるが元 って、比準価格を重視 決定した。			
(8) 公規 示準	格	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 をた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100	100	<u>[]</u>			補 正 a	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	地域要 因のは 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 地討		地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	- <u>[]</u>			補 正 	画地 行政 その他	因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	40 , \$ 通地点(代表標準均	」 500 円/㎡ 也等と同一地	価 変 格 動	一般的 要 医 / 地 域	」」 地とも	に需要は	(堅調に	画整理事 推移して	業、人口増加等 いる。	を背景に商業地・住宅 動要因はないが、背後	
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	要因	」」住宅地	の地価」	これでから こ昇に押! で動はな!	され、地	域内の地価も上	朝安内はないが、 育後 2昇傾向にある。	
の等 前か		+8.6 % 半	 年間	因 % の	要因		ДДI-9	J., 1004	0			
					1							

<u> </u>	政异 训作												іщі-э.	术(宗)	5 - 0	
(1))比準価格質	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 彡状	接面追状況		主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東4(C 福	岡市東区				建付地	(長方)	5形	北東10.7	m市道) - -	1 住居 60,200) 高度地区2種20m
	- 45															
b	福岡東4		岡市東区				地地	((ほほ) 方形	f長 ジ	南東12	m市道		(1 低専 50,80) 寺別用途地区
С	福岡東4	_	 岡市東区				更地			長方	5形	南東4 m	 市道		ì	 丘商
	- 45							()) - -	90,200) 高度地区2種20m
d	福岡東 4		型市東区 岡市東区				建付			ほほ	手長	南10 m県				「調区」
_	- 55						建付 地	(方形	3	113.00	~~			70,200)
e	33	10														
	_							()						
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		住定標準((円/㎡)			D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.3]	100	100		40.000	100			45.0	街路		0.0	45 400
b	39,	,011 \	100.0]	100	100.0]	100.0]		40,688	100			45,0	59 交通· 接近	(0.0	45,100
	49,	,006	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		49,888	[106			47,0		(0.0	47,100
С	(27	, 273	100 [100.0]	[102.1] 100	100	100 [100.0]		27,846				42,7	画地	(0.0	42,800
d	()	100.03	[100.5]	_100	100.03		27,040	_100			72,1	行政	(0.0	42,000
	16,	,770	[100.0]	100	[60.0]	[100.0]		28,090	[68			40,9	48 そ のfl		0.0	40,900
е	()	100	100	100	[]			100]				[100 . 100	0]	
NO	ア事情の内容を	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		1	<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・接近	<u> </u>	環境	-5.0
	+	+0.72	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		┆環境			街路			交通・接近		環境	+30.0
	4	+0.20	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	Ľ	
С	正常 9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境			街路			交通・接近		環境	-30.0
		+0.42	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	その他	0.0	L	
d	正常 %	%/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	[£] -17.0	環境	-5.0
	+	+0.06	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		-13.0	 その他	0.0	L	
е	9,	%/月	街路		¦ · 交通・接	近	環境		:	街路		 	交通・接近	į	環境	
			 画地		 ¦行政		¦その	 他		 行政		L I I	その他		L	
— オ	└────┴ 七準価格決	定の ^I	里由										〔比準価格	:	4	4,000 円 / ㎡)

											. ,		
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法力	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	証法の適用が可	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/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> []		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	î)		2012			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳	素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)				·								
	室動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	(円/㎡) (円/㎡) 標準化補正 時点修正 (円/㎡) 東京の 内容の動率 造成工事費 標準化補正 %/月						% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	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	5,360,577	1,103,084	4,257,493	3,800,460	457,033	(0.9750) 445,607	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,609,690	円 (32	2,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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/㎡)			

(3)-	2 想定建	物の状	況								1	福岡東(県) 	5 - 5		地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	 面積		(1	m²)
店舗	兼共同住	:宅				180.00	L S	2 F						360.00	
公	法上の規	制等													
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近高度準防	地区2種2	2Om	90 %	6	200 %	200 %		330 m²	14.	0 m× 24	4.5 m	前面道路: 特定道路ま).7 m m
	定建物の	概要	1階:店舗、)を想定	2階:1	フロア	当たり2戸(3		有効率 の理由	10	0.0 %	外階段(Dため			
(3)-	3 総収益	算出内													
ß	階層	用途	床直	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 	月	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(F	円) b	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1	~	店舗		180.00	100.0	180.00		1,500		270,0	000	6.0	0	1,620	0,000
_		住宅		180.00	100.0	180.00		1,080		194,4	400	2.0			3,800
	~											1.0)	194	1,400
	~														
	~														
	~														
				360.00	100.0	360.00				464,4	100			2,008	3,800
	計			300.00	100.0	300.00									1,400
	額支払賃								400 F	り× 12ク				5,572,80	
	t益費(管		· 얼마무===			# * # # # # 1	円/n	n x		mx	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠 車場使用料等)			共益費は計上	<u>: しない。</u> 円/台	ن د		台x 12か	- FI -		=		0 円
			^{₽场使用科寺}) 艮拠、金額)			敷金により担			\ <u> </u>		/ Д т				0円
	室等によ						572,800 P		7 BI	5.0	%				013
			(%) + (x 3	空室率 B((%))	+		- 9 x			% =			278,64	40 円
以	上計	+ a+											;	5,294,16	50 円
保	証金等の	運用益	(空室損失考慮	後)		2,008	,800 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		19,08	84 円
権	利金等の	運用益	及び償却額(空	室損失考	慮後)		年数(,400 円 x	4 4 95	年) .0 %	運用利[x		1.00 %) .2563 =		47,33	33 円
		に係る	保証金等の運用記	姓(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +					0,577 円		(16,244	円/㎡)		
(3)-			月額支払賃料の			()内は支									
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情?	補 時. 正 	点修 標準化 補正	建物林 差修正	各 地地	或要 比較	基準階 格差修正	查》	定実質賃料]/㎡)	基準地	!基準階(の賃料
	福岡東 4 賃) -	K (1,280 (1,280	100	[100 [100	-	100			100 [105.0]		1,135	対象基準月額実	階の 質賃料 1,105 l	円/㎡
	福岡東(4 C -	賃) 452	1,052 (1,030	100	[100 10		100 [97.0			100 [103.0]		1,053	月額支	払賃料 1,080「	円/㎡)
С	-		(100		<u> </u>	100]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

項目		ミ額相当額		篁	[出 根 拠		
修繕費		291,000 F	1	58,200,000		%	
維持管理費		167,184 P		5,572,800			
本的	土地			3,372,000	3.0	70	
公租公課		33,800 F					
	建物 	494,700 F		58,200,000			/ 1000
損害保険料		58,200 P		58,200,000			
建物等の取壊費用の積立金		58,200 P		58,200,000	× 0.10	%	
その他費用 		0 P	3				
総費用 ~			_				
		1,103,084 F	1 (3,34	13 円/㎡)	(経費率 ————	20.6 %
(3)-6 基本利率等							
r : 基本利率 		4.6 %					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/	(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	 <u> </u>	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		58,200,000 円		7 000 FI / 2	202.22	設計監	
— T.I.E. # /# / W = -				7,000 円 / m²x 呕体部分	360.00 m 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率 		0.0653	0.0521 x	40 % + 0.06		+ 0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	3,800,460 円 11,517 円/㎡	\				
	(11,317 17 111	/				
総収益						5,360,577	一 円
総費用						1,103,084	
純収益 -						4,257,493	
建物等に帰属する純収益						3,800,460	
						457,033	
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	電する幼児共					457,033	
木収入期间を考慮した工地に帰ん x	再 ソ の 常 以 江						円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %				· ·	

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
福岡東(県) 5 - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額 409,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 271,000 円/㎡

1 基本的事項

 (1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 25日	(6)	[令和 4年1月]	210,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATR 47 08 00 0	(C) (T+0 O 15*5	工告(正+4)	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23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	の埋田の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 「名島3 -)番				地積 (㎡)	1 '	508	法令上の規制	制等
準地	形状	敷地の利用の 況	現周辺況	の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施設 の状況	との	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:1.5	店舗、事務所兼 場 S 3		舗、営業所 商業地域	 í等が多	北西32 m 国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	名島20	O m		(その他) 地区計画等 (100,200)		
(2)		東 100 m、西	100 m、	南 100 r	n、北		準的使用	l 用「沿道	施設用 ^址	—————————————————————————————————————		(, ,	
近	 標準的画地の形料		-		··、··) i 約		' [3]② 規模		500 m ³ 程		形状 丰		
隣 地 域	地域的特性	特記・地区計画 ⁻ 特記・地区計画 ⁻ 指定され		であるが	街 32	*	交通施設	西鉄名		北東方200	法令	」近商 「(90,200) 準防 出区計画等	
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、幹ーンに指定され									。地[区計画で近隣商	新業ゾ
	長有効使用の判定	沿道施設用地						対象基準 の個別的 因	基地 内要	方路			+3.0
` ′	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例比較法				0,000 円/							
0.)適用	収益還元法	収益価格	-	17	6,000 円/							
		原価法	積算価格			/ 円/							
	-10 - 4+14	開発法		よる価格	+ ±\/	/ 円/		LIL1#77 71)#U4+ ı+ı	24 L V C			++ 7
(6) r	万場の特性	同一需給圏は、 需要者は店舗・ 業施行区域内に の方がやや強い	事務所経営 おいて高層	を目的とし の共同住宅	った法人。 記等が多数	と判断される 数供給され背	が、共[後人口	同住宅の 及び通過	需要も	影響する。 憂るが、店	香椎晶 舗用地	別都心土地区画質 とよりも共同住宅	整理事
l) f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は対象 動産市場の実態 き価格であるが 重視し、収益価	を反映した 、試算の過	:説得力の記 経で想定_	高い価格 [*] 上の条件 [*]	である。収益 が介在し、説	価格は、得力は	、収益性 相対的に	を基礎し	こ取引され ると判断さ	る地域 れる。	域であるため考慮 よって、比準化	憲すべ
(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		の規		標内準 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/㎡	[] 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 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	240,00 通地点(代表標準地)0 円 / ㎡ 等と同一地 ₅	価 変 格 動 形 状	(一般的 要 因)	園 」 にあり、 成 ↑ 土地区i	、低金和 画整理事	引等を背景 事業地区[景に不動	産需要は堅 商業集積度	び高さ が高ま	」 及び世帯数は増加 進移している。 まりつつある。 Fi	
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 名 公示価格	標準地 福岡東 270,00)0 円 / m²	成 況 2 要 因		国 は分譲 ウ 個別的!	マンショ		合され、			頭向にある。	
前か	変動率 年間	+12.9 % 半年	= 間 +0.4 (% の									

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 6 宅地-2

V0	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 彡状	接面道 状況	路の	主要交 設の状況	通施元	法令上の規 制等
a	福岡東 4 D K		一 岡市東区				更地	(,	不整	整形	北東6 m	市道			商業 (90,360) 駐車付置義務
b	福岡東 4		岡市東区				更地	(,	長方)	形	南4 m市	道			2住居 (60,160)
c	- 101 福岡東 4 D K	C 福I	岡市東区				更地	(`	ほほ ₎ 形	近 台	東6.8 m 南5 m 角地	市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	- 35 福岡東 4 D K	C 福I	岡市東区				更地	(,	ほほ) 形	重整	南5.4 m	市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
e	福岡東 4	C 福I	一 岡市東区				底地	(,	ほほり 方形	 ई 長 纟	北東9 m	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
10	取引仰(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付派価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		性定標準位 (円/㎡)		明的要因 說較	国の	査定価格 (円/㎡)
a	(302	,500	100 [100.0]	[109.0] 100	-	100 [90.0]		366,361	<u>100</u>	.9]		293,32	^~~~~~	<u> </u>	0.0	302,000
b	(199	, 083	100 [120.0]	[109.1] 100	100	100 [100.0]		181,000	100 [76			236,29	接近 92 _{環境}		0.0	243,000
c	(214	, 329	<u>100</u> [100.0]	[104.0] 100	100	100 [102.0]		218,532	100 [73			296,9	18 行政		+3.0	306,000
d	(336	, 110	<u>100</u> [100.0]	[104.0] 100	100	100 [100.0]		349,554				414,6			0.0	427,000
e	(146	, 034	100 [100.0]	[105.9] 100	100	100 [100.0]		154,650	100 [64			238,6	57	<u>[10</u> 10	3.0] 0	246,000
V O	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地垣	域要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-14.0	交通・接	近 0.	0 環境	
		+1.00	四地		 		その		0.0	 行政			その他			
b		% / 月 +0.83	街路 画地		· 交通・ 		· 環境 - 			街路 			交通・接		L	^竟 0.0 ·
	正常	 % / 月	世地 一 一 一 一 一 一 一 一		行政 交通・		その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接			
		+0.50			 ¦行政		ーーー			 行政		i	その他		<u>i</u>	- 10.0
d			街路		交通・		- 環境 						交通・接			
	-	+0.50	画地		 ¦行政 -		\ て の		0.0	 行政		-1.0	その他	0.	0	
e		% / 月 +0.65	街路		· 交通・ -		· 環境 -					i	交通・接		0 環境	· -20.0
		+∪.03	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		-1.0	その他	0.	0	

(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	思	死成	 市街地に存		再調達原個	重の	把握が困	難で	 あるため。			
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合合	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	适	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m ^²		•	
内記	iR							·									
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				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街品	各	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	記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	30,074,625	6,430,800	23,643,825	11,356,200	12,287,625	(0.9739) 11,966,918	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	265,931,511	円 (170	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	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/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状														
		用	途		建築面	積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗	兼事務所	fi					500.00		S	2 1	=				1,000	.00
2	法上の規	制等														
用追	赴地域等		基準建蔽率	ጆ等	指定容積	極	基準容積率	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近極地区	区計画等		10	00 %		200 %	20	0 %		1,508 m²	33.	8 m× -	46.0 m	前面道路 特定道路	: 国道 までの距離:	32.0 n
	限定建物の)概要	1 階:店舗	舗、	2 階:事:	務所とな	想定。			有効率 の理由	10	0.0 %	店舗兼	- 事務所とし ⁻	ては標準的であ	5る。
(3)	-3 総収益	·····································]訳													
· /	階層	用途		床面		———— 有効 率	有効面	債	1㎡当 支払賃料	 んたり月額 料	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金領	等 (円
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利金領	等 (円
1	~	店舗			500.00	100.0	500	0.00		3,050		1,525	,000	6.	0 9,	150,000
	! ~	事務所	fī		500.00	100.0	500	0.00		2,200		1,100	,000	6.	0 6,	600,000
	~															
	~															
	~ 計			1,	000.00	100.0	1,000	0.00				2,625	,000		15,	750,000
白	_ =額支払賃	⊥ 重米 斗								2,625,	000 P	9 × 12	ケ月	=	31,500	0,000 円
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠						円/	m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
₹	一の他の収	又入(駐	車場使用料等	等)					円/	台 x		台x 12	ケ月+		=	0 円
貨	資倒れ損失	き(算出	根拠、金額))			保証金等				るため					0円
	≦室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	31,	500,000	円 x 円 x) %) % =		1 57	5,000 円
		+ a+			_ · `		T			Π×		5.0	70 –			5,000 円
			(空室損失 ^を	考慮後	美)		15,	750,	000 円 ×	95	.0 %	x	1.	00 % =		9,625 円
棹	重利金等の)運用益	弦及び償却額	(空室	室損失考慮	憲後)	ſ	賞却名	∓数(円 ×	:	年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
		入に係る	保証金等の運	I 用益((空室損失	考慮後)			円×		%			% =		0 円
	総収益 		+ +	- de !	Art. 1 - 1 - 1					74,625 円		(19,943	円/mí)	
(3) NO	-4 1 ㎡当 事例番		月額支払賃 事例の第 実質賃料	ミ際	算出根拠 事情報 正			準化	払賃料 建物 差修正		或要 北較	基準『 格差修』	皆 査 E (記定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	福岡東 4 賃) -	I C ((円/n 2,75 (2,72	50	100 [100.0		-	<u>0</u> 0.0]	100 [95.0			100 [80.0		2,783	対象基準階の 月額実質賃 3,00	
b	福岡東 4 賃) -	1082	2,28	35	100 [100.0	[100]		0 0.0]	<u>100</u> [80.0			100 [100.0]	3,174	月額支払賃	料 50 円/m
С							<u>10</u>	0]	<u>100</u>] 100)]	<u>100</u>			基準階 1	F B

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	ミ額相当額			算 出 根	!拠		
修繕費		810,000 円		162,000	,000 ×	0.5 9	6	
維持管理費		1,575,000 円		31,500	,000 ×	5.0 9	6	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	2,344,800 円	査定額					
公租公課	建物	1,377,000 円	1	162,000	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		162,000 円	1	162,000	,000 ×	0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		162,000 円		162,000	,000 ×	0.10 9	%	
その他費用		0 F						
総費用								
~		6,430,800 円	(4,264 円/	′ m²) (経費率	21.4 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.9 %	g:賃料 <i>0</i>)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	月年数			40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収/	、期間を考慮	した修正率		C	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出 相	艮 拠		
建物等の初期投資額		162,000,000 円			2	2	設計監理	
				7,000 円/m 躯体部分		000.00 mx 上上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0701	0.0544 ×		0.0676 x		0.0934 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(11,356,200 円 7,531 円/㎡)						
	(7,001 []7 [11]						
						;	30,074,625	円
総費用							6,430,800	
							23,643,825	
建物等に帰属する純収益							11,356,200	
土地に帰属する純収益 -							12,287,625	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益						11,966,918	
x			(7,936	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 %						
		265,931,511 円	(176,000	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
福岡東(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額435,000,000 円1 ㎡当たりの価格430,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	少生田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区箱崎1丁 4-10	-目29番 」						tt (m	è積 i)	(1,011	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	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		交通旅)状況	題との	商業 (80, 準防	400)	
1	長方形 2:1	店舗兼 SRC	共同住宅 11	店舗親等が残場では、	乗共同住宅、 建ち並ぶ路線		西30 n 県道	1	1	水道、 ガス、 下水	箱峪	∯450	m		•	の他) 計画等 400)	
(2)	範囲	東 4	0 m、西	50 m.	南 70	m、北	50 m	煙淮	的使用 的使用	日店舗	i 兼共	同住	全批		(,	/	
近	標準的画地の形状					京約	24 m				850 1			形状!	長方∓	<u>. </u>	
隣	地域的特性		」 <u>「3 ロ</u> 寺になし	<i>w</i> 3 00		步 街 ¹ 30			交通						一商業		
地域	TIVICUASO	事項	ਗੁਟ ਕਿ ਹ			路	川禾垣		施設		9/\ I +	91473	450 111	規制	¦(90,	· 400) 計画等	
	地域要因の将 来予測				í等が建ち₫ ぱである。ゔ										られな	い。交	通接近
(3)重	と 有効使用の判定	店舗兼	共同住宅	3地					'	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	l				
` ′	監定評価の手法 	取引事件	例比較法	比準価	格	440	0,000	円/㎡	· '								
σ.	適用	収益還:	元法	収益価	格	323	3,000	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_								
		開発法	,		による価格		/	円/㎡									
(6)計	5場の特性	とする	不動産業	者及びマ)	の接近性等(ンション開発 マ地区同様、	発業者等7	である。	当該地	域はる	で通接が	r条件	に恵	まれた	商業地域	ぜであ	り、地位	肝水準は
竹枝	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	範性が 有する	高い。収 ことから	益価格は: 低位に求る	内の類似地 土地の収益 められたも 対を踏まえ	生を反映し のと判断す	した価 ^材 する。。	各である よって、	が、i 本件で	式算の誤 では比準	≹程に 基価格	想定	要素が	多く介在	Eし、	流動的な	は性格を
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 集価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			1 1		画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100)					行政 の他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		- 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比判	基準地 準価格 / ㎡)	内 訳 1	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 +1.0 -38.0
基の	前年指定基準	地の価格	Š	[112.9]	100	100	[100	0.0]					画地	+3.0	因	行政	-2.0
準検 地討	240,	000 円	/ m²	100	[103.0]	[61.4]	-		42	8,000			行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の 削午信竿側恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医		区内で 手もあり	 は、大 、商業	型商業地に係	施設、 る需要	複合		出店の代 注移してい	也、九 1る。	大跡地開	発計画
基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	世 垣 要 因	t	地域要因	に格別	の変動	は認め	りられ	ない。				
地格 の等 前か	公示価格	,0.4	04 보선	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因		國別的要	因に変	動はな	l 1。						
Bi η,	変動率 年間	+9.1	% 半年	- 8]	%	<u> </u>											

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 5 - 7 宅地-2

(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)	の刑	画地 形状	接面道状況		主要交通施 设の状況	Ē.	法令上の規 制等
a	福岡東4	C 福I	一 岡市東区				更地	(,	長7	5形	東6 m市	道			i業 90,360)
	- 125															
b	福岡博多 C - 41		岡市博多区				更地	(不 	整形	南西4 m	市道		(9	i業 Ю,240) ⋮車付置義務
c	福岡東4	-	岡市東区				更地			長方	5形	南6 m市				 i業
								()		北3.5 m			(00,360)
	- 91	4										二方路				
d	福岡博多 C		尚市博多区				更地	(,	ほに 方形	ぎ長 ド	北西9 m	市道			i業 90,400)
e	- 30)6														
	-							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付洞価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは			推定標準((円/㎡)		則的要因の な		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[109.5]	100	100		440.004	100			407.0	街路	0.	.0	407.000
b	404	, 926 V	100.0]	100	100	100.0		443,394	100			437,2	72 交通・ 接近	0.	.0	437,000
	431	, 282	[100.0]	100		[98.0]		459,447	[96			476,6		0.	.0 _	477,000
С	(205) ,653	100 [100.0]	[106.6] 100	100	100 [103.0]		409,482				419,1	画地	0.	.0	419,000
d	(,000	100.03	[103.5]	100	100		409,462	100			419,1	行政	0.	.0	419,000
		, 453	[100.0]	100		[80.0]		423,642	[99			425,7	71 その他		-	426,000
е	()	100 []	100	100] 100			<u>100</u>	<u> </u>				[100.0 100	ן ני	
NO	ア事情の内容	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境	i	0.0	街路		-7.0	交通・接近	+1.0	環境	+8.0
	-	+1.06	画地	0.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	│ ┌交通・打	·····································	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	-1.0	環境	+8.0
	-	+1.10			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接近		 環境	.4.0
		+0.60			 行政		\ - -			 行政		i	へ <u>~</u> ス~ その他	i		+4.0
٦	正常 9	6/0			<u> </u>		1		0.0					0.0	理+辛	
u		ルノ円 +0.70	街路 		_ 交通・j 		環境			街路		i	交通・接近 	<u>-</u>		+8.0
				-20.0	1		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е	9	% / 月	街路 		交通・技	妾近 	環境			街路 		i ! !	交通・接近		環境	
			画地		¦行政		¦その	他		行政		 	その他			
オ		· 定のB											〔比準価格	:	440	,000 円 / ㎡

														` '		
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	B	医成	市街地であ	5り、	再調達原個	画の i	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用がす	可能な場	帚合 (の価格									
造成事例都	号			-			所在及び	が地番								
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価村	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点例	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100							<u>10</u>]	10]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		後(費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≩した価格		地域	要因の比	個別的 比較	勺要因(カ 再	調達原価
(円/	/ m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]		
熟成度修正	E	[]	/ 100				積算	価格			F	g / m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	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
地域要因のは	上較		街路	1	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			
<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	79,177,923	16,820,170	62,357,753	47,258,100	15,099,653	(0.9311) 14,059,287	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	326,960,163	円 (32	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	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	印	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/㎡)			

													福岡東(県) ————	5 - 7	宅地-4
(3)	-2 想定建	と物の かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	状況												
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	• 階	層	延床	面積		(m²)
店舗	#兼共同住	宅					450.00	S F	R C 9	F				3,995	.00
2	公法上の規	制等													
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		F	間口・奥行		前面道路、	幅員等	
商業地區	業 区計画等 方			90 %		400 %	400 %	6	1,011 n	'n	48.0 mx	22.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 『での距離:	30.0 m
	思定建物の)概要	1 階店舗	甫、 2 阝	階以上は	3 L D k	〈共同住宅を	想定。	有効 ² の理由	率	86.8 %	店舗兼	共同住宅とし	ンては標準的	
(3)	-3 総収益	算出内	引訳												
	階層	用道	<u> </u>	床面		有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 賃料	額	月額支払賃	賃料	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円
					(m²)	(%)	(m²) (円)			((円)	権利金等(月数	数) b権利金領	等 (円
,	1 ~ 1	店舗			380.00	60.0	228.0	0	2,80	00	638	,400	8.0	0 5	,107,200
2	2 ~ 4	共同信	主宅		450.00	90.0	405.0	0	1,77	0	716	,850	2.0		,433,700
ļ	5 ~ 7	7 共同住宅 450.00				90.0	405.0	0	1,80	00	729	,000	2.0	0 1	,458,000
		9 共同住宅 450.00				90.0	405.0	0	1,80	00	729	,000	2.0	0 1	,458,000
	5 - 9				15.00								2.(U I	,458,000
	~				005 00	06.0	2 469 0	0			6 422	050		16	,698,300
	計			ى 	995.00	86.8	3,468.0	0			6,433			11	,591,100
	F額支払賃								•	3,95	50 円 × 12			77,20	7,400 円
	共益費(管		- MI 11-11-11	Ln				F	l/m² x		mx	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠					0,000 円	1/4		25 台x 12	ケ日ェ		= 3.000	0 000 🖽
			車場使用料 根拠、金額				敷金により			- ₩ 章		ク月+ -		= 3,000	0,000 円
				(只 <i>)</i>				,207,400		. 00 =	5.0) %			011
	≧室等によ + a)x 空		ス作当額 A(%)+(x 空	室率B(%))		,000,000) % =		4,01	0,370 円
Ļ	以上計	+ a+												76,19	7,030 円
f:	呆証金等の	運用部	益(空室損失	失考慮很			16,698	3,300 円	× 9	95.0) % ×	1.0	00 % =	158	8,634 円
ħ	権利金等の	運用益	益及び償却	額(空	室損失考慮	憲後)		7年数(1,100 円		4年 95.0) 運用利)% x)(I回し 0	1.00 %) .2563 =	2,82	2,259 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	x		% ×		% =		0 円
幺	総収益	+	+ +					79,	177,923 P	9	(78,316	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払	賃料の	I		()内は3								
NO	事例番	:号	事例の実質賃料 (円/	1	事情補正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	と 建物		也域!			定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	福岡東 (4 C -	賃) 301		825 750)	100 [100.0	[100] 100	-			00 00.0	100	1	1,825	対象基準階の 月額実質賃 1,8) 料 49 円/㎡
b	福岡東(4 C -		1,	802	100 [100.0	[100]				00 00.0	100 [100.0]	1,858	月額支払賃 (1,7	料 70 円/㎡
С	302 (1,764)			_ <u>[</u>	100] [) 1	00] 100]		基準階 3	F B		

項目)	ミ額相当額			算 出 根	拠		
修繕費		3,805,000 円		761,000,00	0 ×	0.5	%	
維持管理費		4,010,370 円	1	80,207,40	0 ×	5.0	%	
	土地	1,014,300 円	査定額					
公租公課	建物	6,468,500 円		761,000,00	0 × 5	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		761,000 円	1	761,000,00	0 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		761,000 円	1	761,000,00	0 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	1					
総費用								
		16,820,170 円	l (16	,637 円/	m²)	(経費率	21.2 %
(3)-6 基本利率等		I						
r :基本利率		4.7 %	g:賃料の)変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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♭:仕上	の経済的耐用年	数			30 年
c : 設備割合(設備価格:建物:	等価格)	20 %	n c:設備	の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入	、期間を考慮した	修正率			0.9311
(3)-7 建物等に帰属する純収益			_					
項目	查	定額		Ĵ	算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		761,000,000 円	18	5,000 円 / ㎡x	3 (995 NN m	設計監 îx (100%+	理料率 3.00%)
元利逓増償還率		0.0621		逐体部分 40 % + 0.	仕	上部分	+ 0.0921	設備部分
建物等に帰属する純収益		47,258,100 円						
×	(46,744 円/m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							79,177,923	
総費用							16,820,170	
純収益 - 							62,357,750	
建物等に帰属する純収益							47,258,100	
土地に帰属する純収益 -							15,099,653	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	禹する純収益							/ 円 6 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %					,300	

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 9 - 1 宅地-1

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

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

1 基本的事項

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

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の)安旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市東区多 の津1 -		丁目1番 ! ı	5 3					地積 (m²)	1 (,653)	法令上の規制等	€
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	準工 (60,300)	
	長方形 1:1.2	倉庫兼事 RC 3	務所		「ビル、倉庫 「流通業務」		南20 m 市道、 背面道		:	 水道、 ガス、 下水	箱崎2.5	3 km		(その他) 流通業務地区	
														(70,300)	
(2) 近	範囲	1	m、西	200 m、		m、北 	60 m		的使用			所の敷地			
隣	標準的画地の形		間口約		m、 奥行		45 m、	規模			600 ㎡和		形状		
地 域	地域的特性	特記 特i 	記すべき	事項はな	l 1 _°	街 20	m市道		交通 施設	1	界 北東	方2.3 km	法令 規制	準工 (60,300) 流通業務地区	
			11 法语	3 类 数 t #	<u> </u>		<u>ひとした</u>				+恒;	たまれる市 上り	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	」 が続いている。当	 4
	来予測				ない限り、								开识门。	ガーがいている。 〓	1 11/2
	最有効使用の判定	工場兼事							` (対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 二: 勺要	方路		+	3.0
, , ,	監定評価の手法	取引事例		比準価権			-,	円/㎡	ן '	_					
0.)適用	収益還元		収益価額		8	,	円/㎡	_						
		原価法		積算価額				円/㎡	_						
		開発法			こよる価格			円/㎡	\	111	- 1.3VT () I	W.			
(6)司	万場の特性	、地場の 流通業務	法人が中 地を中心	心である に堅調で	るが、規模:	が大きな: 価は上昇(土地は資 頃向が続	金力を いてい	有する	5全国規	模の法	人等も考え	えられる	5る。当地域の需要 5。土地需要は、特 美等によりバラつき	寺に
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	された工	業地の取 ていない	引事例を ことから	を採用して 6低位に試験	おり、比差	準価格の	信頼性	は高い	1。一方	、収益位	西格は、コ	土地価格	は東区内において取 各に見合う賃料水準 各を比較考量し、鉛	単が
(8) 公規 示準		! 標準 [‡]		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要团 比輔	りの	対象基 の規準 (円 /	を	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		1]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	m² l-	100	1 1	-	100				正	行政 その他		その他	
(9)				 時点	·	地域到		削的	対象基	主淮+地	標	番路		地 街路	
指か 定ら		7	-	修正	補正	因の比較		園の │	の比準	連価格	内準訳化	交通環境		域 交通 環境	
基の	1 副生指定县港	地の価格	ſ]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/	m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		96,200		価 変 人格 動	一般的 要 团					で推移しが続いて		住宅地の	D土地需要は比較的	J良
基準 準価	・2 基字地が発 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表 標準地	袁 儒凖地等	と同一地 - -	形 状成 況	l					IE盛で、 が著しい		業務地。	としての利用が可能	な
地格 の等 前か	公示価格	+10.2	6 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	为 個 国	別的要[因に特	段の変	動はない	•			
			1	-	1 '	1									

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	ī地 彡状	接面道 状況	箟路の	設(要交通) の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 4(岡市東区				建付地	(,	長方)		南14 m市	5道			- 1	集工 (60,300) 充通業務地区
b	- 1255 福岡東 4 ((福)	岡市東区				更地	(,	不整)		西20 m区画 南30 m 北16 m 三方路	画街路			- 1	集工 (70,300) 塩港地区
c	福岡東4日	く福間	岡市東区				建付地	(,	ほぼ 形	 É整	北東14 南西7 m 二方路				- 1	隼工 (70,300) 充通業務地区
d	- 131 福岡東 4 I - 131	く福間	岡市東区				建付地	(,	ほほ) 形	整	南西9.3 北9.1 m 二方路				- 1	集工 (70,300) 充通業務地区
e	- 131.	2						())							
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	或要 北較		 住定標準(i (円 / ㎡)		個別的 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(84,	932	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		91,472		3.2]		103,7	10 交	路通・		0.0	107,000
b	105,	700	<u>100</u> [100.0]	100	100	-		124,353		5.0]		99,4		近 境		0.0	102,000
с	106,	009	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [102.0]		113,700		.3]		102,1	56	地政		3.0	105,000
d 	141,	788	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		158,191		5.6]		108,6		の他		0.0	112,000
e	(1		100	[]	[]]		I = 11.+4.=			[103 .	0 1	
VO	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ワ標準化	補正の内記	τ					工地項	安达	の比較の	内訳				
a			街路		, , 交通・接 ,		環境		0.0	街路 		0.0	交通・	接近 	-2.0	· 環境 · 環境	-10.0
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	·	
b		1.33	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政		i	交通・ その他			□	+25.0
	正常 %	5/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路					+6.0	環境	+5.0
		0.85			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路					+12.0	環境	+30.0
	+	1.25	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	9/	/月	街路		· · 交通・接 	近 	環境		1	街路 		 	交通・	接近 		· 環境	
			画地		 ¦行政		その	他	1	 行政		 	その他				

(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、	再調達原個	間の打	把握が困難なたる	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	面法の適用が可能	能な場合	の価格								
造	5成事例番号	큵			-		所在及	び地番							
茅	長地の取得値 (円/n)		事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	》 正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u> []	<u>I</u>	0		
尓	带費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/n	n²)					(円/㎡)	""	(円/m	า๋)		2017			(円/㎡)
			100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []	10			
熟	热成度修正		[]	/ 100			積算 ⁶	価格		F.] / m²		•	
内部	7														
	事情の 内容	月率	变動率	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
地垣	域要因の比較	交		街路	;	交通	・接近		環境		行政		7	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	28,505,016	5,692,540	22,812,476	16,562,700	6,249,776	(0.9742) 6,088,532	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	138,375,727	円 (83	3,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	印	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
	収入の現価の総和 支出の現価の総			(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	·::::::::::::::::::::::::::::::::::::															-4
		用	途		建築面	面積	((m²)		構	造・『	皆層		延床	面積		(r	m²)
事系	络所兼倉庫	Ī					800.0	00	S		2 F	:				1,	600.00	
2	公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準] 流道	□ 直業務地区	<u>.</u>		70 %		300 %		300 %		1,65	3 m²	37.	.0 m× -	44.5 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
九	思定建物の)概要	事務所兼	食倉庫で	を想定	'				有の理	効率	10	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳															
	階層	用途		床面		有効 率	有效	面積	1㎡ 支払賃	当たり [料	月額	F	額支払賃	5米斗 a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円) は	権利金等(月数	b権系	金等	(円)
	~ 1	事務所	f兼倉庫		800.00	100.0		800.00		1	,860		1,488	,000	6.0	0	8,928	3,000
	~ 2				800.00	100.0		800.00		1	, 250		1,000	,000	6.0)	6,000),000
	~																	
	~																	
	~																	
	計			1,	,600.00	100.0	1,	600.00					2,488	,000			14,928	3,000
É	_ =額支払賃	 [米斗								2,	, 488 ,	000 F	·····································	 ケ月 =		29	,856,00	
	共益費(管								円	/m² x			m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)(の算出根拠	U			一棟貸	むしのた	め計上	しない	1							
	その他の収	•								/台 x			台×12			=		0 円
貨	貸倒れ損失	(算出	根拠、金客	頁)			敷金等				てい	るた	め計上					0円
	空室等によ + a)x 空			x 空	'室率 B <i>(</i>	%))	+	29,8	356,000				5.0) % % =		4	400.00	00 III
		+ a+					+			円×				90 -			,492,80	
	<u>^ エロ</u> 呆証金等の			· 考慮征	 参)			14,928,	000円	x	95.	0 %	x	1.0	0 % =	20	141,81	
			-			憲後)		償却年	 拝数(∓)	運用利	回り(%)		<u> </u>	
	・の他の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失:	考慮後)			<u> </u>						% =			0円
	総収益		+ +	~	(3 M& IX)					6 円	70	(17,244	円/m²)		013
(3)	-4 1㎡当	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>.</u>	()	内は支払	丛賃料									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	ŀ	事情补正	甫 時, 正	点修補	標準化	建物 差修正	勿格 E I	地域因の比	或要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	 D賃料
а	福岡東 4	C 1258		746 742)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	<u>100</u>				100 [100.0]	1,838	対象基準 月額実質	階の 賃賃料 1,869 F	——— 円/㎡
b	福岡東 4	C 1260	1,	524 519)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]					100 [100.0]	1,881	月額支払 (ム賃料 1,860 F	円/㎡)
С	-		(,)	<u>100</u>] [100	100]]		基準階	1 F	В

項目	〕	ミ額相当額		算	出 根 拠		
修繕費		1,195,000 円		239,000,000 >	0.5	%	
維持管理費		1,194,240 円		29,856,000 >	4.0	%	
	土地	793,800 円	查定額				
公租公課	建物	2,031,500 円		239,000,000 >	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		239,000 円		239,000,000 >	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		239,000 円		239,000,000 >	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用			1				
~		5,692,540 円	(3,44	4 円/㎡)	(経費率	20.0 %
3)-6 基本利率等		ı					
r :基本利率		4.8 %	g:賃料の変	動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %	n a:躯体の約	圣済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上の約	圣済的耐用年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設備の約	圣済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期	間を考慮した修	正率		0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出根拠		
建物等の初期投資額		239,000,000 円	145 (000 円 / ㎡x	1 600 00 m	設計監 ẩx (100%+	
元利逓増償還率		0.0693	躯体	本部分 40 % + 0.066	仕上部分	+ 0.0927	設備部分
建物等に帰属する純収益		16,562,700 円					
×	(10,020 円/m²)					
3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						28,505,016	
総費用						5,692,540	
純収益 -						22,812,476	
建物等に帰属する純収益						16,562,700	
土地に帰属する純収益 -						6,249,776	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益					6,088,532 3,683	3 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %					. , , , , , , ,

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡東(県) 9 - 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 総研
福岡東(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)路	[令和 4年1月]	68,000 円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	マ和 4 中 6 万 30 日	(3)川川作品の大里夫貝	正帝	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		X											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 3	の津 2 6 - 2 」	丁目7番2	2 2					地積 (㎡)	(729	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	準工 (60,300)
	長方形 1.5:1	倉庫兼事務 S 2	 i所		、倉庫等 <i>加</i> 業務地域	が建ち並	南9 m 市道、 背面道		7	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	箱崎2.9) km		(その他) 流通業務地区 (70,300)
(2)	 範囲	東 120 m	. #	220 m	吉 60	m、北	70 m	抽油	──── 的使用	事級	所付倉庫 所付倉庫			(70,300)
(2) 近	 標準的画地の形場		以 四 <u>四</u> 間口 約	220 m、	m、 奥行		25 m.				750 m²和		112小十 1	
隣	地域的特性	特記・特に		30	III、 突 1	」		ኦπ1	* 交通		730 11143 R北東方2		_	マカル 準工
地 域	*6*% 11寸 エ	1910 1910 1	./A.V 1			路	III)追		施設	' 作日 可樹 	心心来力。	2.9 KIII	規制	(60,300) 流通業務地区
	地域要因の将 来予測	流通業務が現場である。				 部に近い	工業地域	であり であり		hまで!	特に大き	きな地域要	要因の?	」 変動はなく、今後も
(3)量	最有効使用の判定	事務所付寫	1章地						\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	対象基準 D個別的		方路		+2.
, ,	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価格	各	9	4,000	円/㎡	_ =	<u> </u>				
σ.)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価格	各	5	5,700	円/㎡						
		原価法		積算価格	各		/	円/㎡						
		開発法		開発法は	こよる価格		/	円/㎡						
(6)市	万場の特性	拠点の所有	主と思料で て旺盛でで	される。	近年は	人々の	購買行	動が変化	としネット	通販0	であり、需要者は物況 D販売量が増加してい 価格水準としては、			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	場性を反映	₹した実 や低位	証的な個 こ求めら	i格といえ れた。地	る。一方、 域の取引(収益価 西格は収	格は、 益価格	投下資 に基づ	本に見き価格	.合った[賃料を収受	できる	テわれ、比準価格はテるとは限らず、比準値 これないことから、ヒ
(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	と 要国	: 要因の の			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		1]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格し をた		円 / n	$\vec{1}$ $\frac{1}{1}$		[]	[]	100	_			正	行政 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	地域要 因の比 較		園の │	対象基 の比準 (円 /	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		地の価格 円 / n	r ¹ [00	100	100	100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共				価 変 格 動		道	じている	3.		也への需	要は旺盛さ		」
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 振進地番号			・地帯と同一地点 形状 「地域 成況 要因					3安区の交化はない7					
の等前か	公示価格	- 要 円/㎡ 因			因とは、自然に対象的に変動はない。 「関係を表現します」に対象を表現します。									

3 試算価格算定内訳 福岡東(県) 9 - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	i တ	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	福岡東4(岡市東区				建付地	(方形	南14 mr	 う道				準工 (60,300) 流通業務地区
	- 125	9															
b	福岡東4		岡市東区				建付 地	((ほ) 形	ぎ整	南東10 北東7 m 南西6.5 三方路					準工 (70,300) 流通業務地区
С	福岡東4		岡市東区				更地	(不!	整形	西20 m区i 南30 m 北16 m 三方路	画街路				準工 (70,300) 臨港地区
d	- 126	i9															
_	-							()							
e								()							
NO	取引個(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 / ㎡)	地力	 域要 比較	格	推定標準((円/㎡	西)	個別的 比較	的要因の	0	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.7]	100	100		04 470	100			24.4		路	C	0.0	
b	(,932	100.0]	100	100.0]	100.0]		91,472	100	0.0] 0		91,4		通・ 近	C	0.0	93,30
	86,	,771	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		90,108	-	1.0]		89,2	16 環	境	C	0.0	91,00
C	(105,	, 700 , 700	100 [100.0]	[108.0] 100	100	100 [91.8]		124,353		0 <u> </u>		96,2	48	ī地	+2	2.0	98,20
d	()	100		100	100			_100					i政		0.0	
e	()	100	100 []	100	100			100	<u>]</u>				の他	[102.	0.0 01	
	,		[]	100	[]				[]	1				100		
10	ア事情 1	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地	或要因	の比較の	内訳				
 a	正常 9	6/月	街路	0.0	_ 交通・接	近 00	環境		0.0	街路		+1 0	交通・	接近	-1.0	環境	0.
	4	-0.85	 画地		 ¦行政		¦その			 行政			L ¦ その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			交通・			環境	0.
		- 0.80			 ¦行政		その			 行政			¦ その他		0.0	L	
	正常 9	6/月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・		-2.0	□環境	.00
		1.33			 行政		その			 行政			 その他			L	+28.
d d	0,	6/月		-8.2	「交通・接		- での - 環境		0.0	街路		0.0	交通・		0.0	環境	<u> </u>
J		· , /3	15155 画地		- 又過 - - - 行政	. ~- 	_ ፟፟፟፟ -			 行政			文地 その他			 	·
e	n	6/月			╷11 IX ├ ├ 交通・接		₋ ての - - 環境			1 J I I I I I I I I I I I I I I I I I I			交通・			環境	+
_		w / H	L		 	 : หา	. L		-				 -			· 烬児 L	;
			画地		¦行政 '		その	吧		行政			その他				

(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>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	. ,				・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		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/㎡)		(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							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			
<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	14,344,646	3,156,620	11,188,026	9,355,500	1,832,526	(0.9742) 1,785,247	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,573,795	円 (55	5,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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)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
	-1 開発法の適用 する しない 収入の現価の総和 支出の現価の総 (円)				(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
	収入の現価の総和 支出の現価の総利										
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(3)	-2 想定建	物の状	代況												個 叫 来(宗 <i>)</i>			51E-4
		用	途		建築區	面積	(m²)		構造	造・降	皆層		延床	面積		(m²)
倉庫	事兼事務所	ŕ					430.0	00	S		2 F						840.00	
2	公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建廠	下	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		
準] 流道	[通業務地区	_		70 %		300 %		300 %		729	m²	34.	0 m×	21.5 m	前面道路:特定道路			9.0 m m
九	思定建物の)概要	1階事務	务所兼寫	含庫、2	階倉庫を	を想定			有交 の理由	加率 由	10	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳															
	階層	用途		床面	ī積	有効 率	有効	面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料]額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	b権利金等(月	数) b権和	利金等	(円
1	1 ~	倉庫兼	東事務所		420.00	100.0		420.00		1,8	800		756	,000	6.	0	4,536	6,000
2	2~ 倉庫 ~			420.00	100.0		420.00		1,	150		483	,000	6.	0	2,898	8,000	
	~ ~																	
	~ 計				840.00	100.0		840.00					1,239					4,000
	F額支払賃										239,0	000 F	円 x 12			14	1,868,00	
	共益費(管	-	の質虫根類	bn			即涂封	上しな		/m² x			m×	12ケ月	=			0 円
	その他の収						773 200 81	T 0 %		/台 x			台x 12	 2ケ月+		=		0 円
	資倒れ損失	•					敷金に	より担			ため	計上	しない					0 円
	空室等によ							14,8	368,000	円×			4.0) %				
(+ a)x 空	室率A	(%)+(× 空	室率B(%))	+			円×				% =			594,72	20 円
	以上計	+ a+														14	1,273,28	
	保証金等の		-			表(4) \			000 円:	×		0 %			00 % =		71,36	66 円
11	権利金等の	進用量	1次の頃か	1台共(土主	E 摂 大 写 /	思1女 <i>)</i> 		償却年	円:	×		 ≢) %	E用型 X	回り(%) =			0 円
	一の他の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円:			%	×		% =			0円
	総収益		+ +							44,646	円		(19,677	円/㎡)		
	-4 1 m ² 当							内は支持		m +47	+W+=	#: #*	##7	比 木	宁宁所任业	甘油地	甘油ル	の任业
NO	事例番	5	事例の 実質賃料 (円/	4	事情神 正	正時,	点修 補	標準化 証	建物 差修证	が格 E 医	地域の比	比較	基準[格差修]		定実質賃料 引/㎡)	基华地	基準階(刀 真称
а	福岡東 4	C 1259		384 301)	100 [100.0	[100]	- 1	100 100.0]	100 [90.		100 85.	_	100 [100.0]	1,809	対象基準月額実施	質賃料 1,809 l	円/㎡
b	福岡東 4	C 1260		524 519)	100 [100.0	[100]		100 100.0]	<u>100</u> [90.		100	_	100 [100.0]	1,881	月額支	払賃料 1,800 l	円/㎡
С	(1,519)	<u>100</u>		_ [100	<u>100</u>		100		<u>100</u>]		基準階	1 F	В	

項目	実額相当額		算 出 根 拠					
修繕費		675,000	円	135,000,000	×	0.5	%	
維持管理費		594,720	円	14,868,000	×	4.0	%	
公租公課	土地	469,400	円	査定額				
	建物	1,147,500	円	135,000,000	×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		135,000	円	135,000,000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		135,000	円	135,000,000	×	0.10	%	
その他費用		0	円					
総費用								
		3,156,620	円	(4,3	330 円	/ m²)	(経費率	22.0 %
3)-6 基本利率等		I						
r :基本利率		4.8 9	%	g : 賃料の変動率				0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)		40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数	ζ			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)		30 9	%	n b : 仕上の経済的耐用年数	ζ			25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)		30 9	%	n c:設備の経済的耐用年数	ζ			15 年
m:未収入期間		0.5 출	₹	: 未収入期間を考慮した修正率				0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	査 定 額			算 出 根 拠				
建物等の初期投資額	135,000,000 円			156,000 円 / ㎡x		840 00 m	設計監 îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0693		躯体部分 0.0536× 40 % + 0.0		仕上部分	+ 0.0927 >	設備部分
建物等に帰属する純収益		9,355,500 円	3					
×	(12,833 円/m	n²)					
3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益						14,344,646		
総費用						3,156,620		
純収益 -							11,188,026	
建物等に帰属する純収益						9,355,500		
土地に帰属する純収益 -			1,832,526 円					
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×				(1,785,247	円 円/㎡
	還元利回り	(r-g) 4.4 %	<u></u> %	(2,448	11/111