

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	46,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	195,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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 26 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	145,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区豊浜 1 丁目 3 番 1 6 「豊浜 1 - 3 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	236	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	室見 1.1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	室見駅北方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80) 規制	
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、地下鉄空港線各駅の利用が可能な、生活利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は、資金的に余裕のある高額所得者層であり、都心への接近性に優れ、利便性の良好な住宅地域が形成されていることから、住宅需要の高い圏域である。需要の中心となる価格帯は 1 坪あたり 6 0 万円程度とみられ、土地のみで 5 , 0 0 0 万円前後の取引がみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			100
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡西(県) - 13	[106.2]	100	100	[100.0]	190,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規	前年標準価格							182,000 円 / m <sup>2</sup>
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	成熟した既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅地需要は依然として高い。	個別的要因に変動はない。	
変動率	年間	+7.1 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西4C - 1023	福岡市西区				貸家建付地	( )	袋地等	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
b	福岡西4C - 803	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m 建築協定			
c	福岡西4C - 1027	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
d	福岡西4C - 203	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)			
e	福岡西4C - 420	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m私道 北西4 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 145,535	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	165,101	100 [80.1]	206,119	街路 交通・ 接近	0.0	206,000			
b	( ) 141,429	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	140,885	100 [78.4]	179,700	環境 画地	0.0	180,000			
c	( ) 190,708	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	193,950	100 [99.9]	194,144	行政	0.0	194,000			
d	( ) 141,957	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	149,339	100 [76.0]	196,499	その他	0.0	196,000			
e	( ) 152,071	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	152,220	100 [76.8]	198,203	[100.0] 100	0.0	198,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-23.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.52	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 195,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 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/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原3丁目1382番51 「生の松原3-3-8」			地積 (㎡)	189	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)			
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4m 市道	水道、 ガス、 下水	下山門900m	(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 40m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 14m、規模			180㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	南4.0m市道	交通施設	下山門駅 南西方900m 法令 1低専(50,80) 特別用途地区 規制			
	地域要因の将来予測	下山門駅やスーパー、小学校まで徒歩圏内に位置することから、生活利便性は比較的高い。姪浜駅周辺では売物件が少なくなっていることから、今後その受け皿となり、住宅需要が増加していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	76,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、姪浜駅・下山門駅・橋本駅周辺の住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は180㎡程度の画地で1400万円前後である。姪浜駅周辺では開発余地や売物件が少なくなり、その周辺や西区郊外部へと開発・住宅需要がシフトしていることから、今後、住宅需要が増加していくことが予測される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に比して居住環境がほぼ同等で、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた標準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは標準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標 準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	75,000 円/㎡	[106.7]	100	100	[100.0]	76,200		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +5.0 0.0 0.0
			100	[101.0]	[104.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因	
	変動率	年間 +5.5 %	半年間	%	(一般的要因)	福岡県全体の人口は微減傾向であるものの、福岡市西区の人口はほぼ横這いで推移しており、直近で約20.9万人である。				
					(地域要因)	姪浜駅周辺においては売物件が少なく、又、開発余地も少なくなっていることから、周辺地域がその受け皿となってきている。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C-201	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東6 m市道 北西4 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡西4C-207	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南西5 m市道 南東4.6 m 二方路		1低専 (60,80)		
c	福岡西4C-208	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専 (50,80)		
d	福岡西4C-217	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 西14.3 m 二方路		1低専 (60,80)		
e	福岡西4C-212	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東10.3 m市道 北西4 m 二方路		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 71,073	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	78,970	$\frac{100}{[103.8]}$	76,079	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	76,100	
b	( ) 71,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	80,361	$\frac{100}{[105.5]}$	76,172	0.0 0.0 0.0 0.0	76,200	
c	( ) 102,672	$\frac{100}{[110.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,915	$\frac{100}{[125.1]}$	72,674	0.0 0.0	72,700	
d	( ) 110,851	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	107,760	$\frac{100}{[127.9]}$	84,253	0.0	84,300	
e	( ) 100,019	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	100,803	$\frac{100}{[133.8]}$	75,339	[100.0] 100	75,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +35.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +38.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 福岡西(県) - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 110,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公価表示価格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西4C-10	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1住居(60,160)高度地区2種20m	
b	福岡西4C-218	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西7.2 m市道		準工(60,200)	
c	福岡西4C-507	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東3 m市道		1住居(70,160)高度地区2種20m	
d	福岡西4C-810	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1住居(60,160)高度地区2種20m	
e	福岡西4C-1023	福岡市西区		貸家建付地	( )	袋地等	南7 m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 157,189	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	165,363	100 [106.7]	154,979	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	161,000
b	( ) 144,875	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	153,712	100 [112.2]	136,998	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	142,000
c	( ) 145,758	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	151,151	100 [103.7]	145,758	その他 0.0	152,000
d	( ) 136,327	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	135,803	100 [105.7]	128,480	[104.0] 100	134,000
e	( ) 145,535	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	165,101	100 [112.4]	146,887		153,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己所有を前提とした中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岩崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 4, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩崎 圭亮

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,500,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 159,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西4C - 809	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西5.8 m道路 北4 m 準角地		1 中専 (70,150)			
b	福岡西4C - 17	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北5.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
c	福岡西4C - 808	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
d	福岡西4C - 420	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m私道 北西4 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
e	福岡西4C - 507	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	東3 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 159,408	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	160,346	$\frac{100}{[100.0]}$	160,346	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	160,000		
b	( ) 161,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,605	$\frac{100}{[102.9]}$	163,853	画地 0.0 行政 0.0	164,000		
c	( ) 149,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,746	$\frac{100}{[ 93.1]}$	165,141	その他 0.0	165,000		
d	( ) 152,071	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	152,220	$\frac{100}{[ 90.0]}$	169,133	その他 0.0	169,000		
e	( ) 145,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,151	$\frac{100}{[ 98.9]}$	152,832	[100.0] 100	153,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0				
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0				
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0				
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0				
e	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 162,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,197,260	601,032	2,596,228	1,883,080	713,148	( 0.9729 ) 693,822	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	18,258,474 円 ( 123,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	88.00	W 2 F		176.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	148 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K (計 6 戸) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,470	129,360	1.0	129,360
2 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,470	129,360	1.0	129,360
~								
~								
~								
計		176.00	100.0	176.00		258,720		258,720
年額支払賃料				258,720 円 x 12ヶ月 = 3,104,640 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,104,640 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 164,832 円				
以上計 + a+ - -				3,131,808 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				258,720 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,458 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 258,720 円 x 95.0 % x 0.2563 = 62,994 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,197,260 円 ( 21,603 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 4 (賃) - 501	1,402 ( 1,373 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,447	対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	福岡西 4 (賃) - 502	1,519 ( 1,487 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,551	月額支払賃料 ( 1,470 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	105,200 円	26,300,000 x	0.4 %
維持管理費	164,832 円	3,296,640 x	5.0 %
公租公課	土地 54,900 円	査定額	
	建物 223,500 円	26,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	601,032 円 (	4,061 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(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	26,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 176.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0566 x 40 % + 0.0779 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,883,080 円 ( 12,724 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,197,260 円	
総費用		601,032 円	
純収益 -		2,596,228 円	
建物等に帰属する純収益		1,883,080 円	
土地に帰属する純収益 -		713,148 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		693,822 円 ( 4,688 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	18,258,474 円 (	123,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡西(県) - 5, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.2倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the appraisal. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公価表示価格, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C-5	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.6m市道 北西5m 角地		1低専(60,80)		
b	福岡西4C-422	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5m市道 西6m 角地		1低専(60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域		
c	福岡西4C-423	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南6m道路		1低専(50,80) 特別用途地区		
d	福岡西4C-302	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m市道		1低専(50,80)		
e	福岡西4C-419	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 75,834	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	75,469	100 [98.0]	77,009	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,300	
b	( ) 65,985	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	62,596	100 [104.0]	60,188	環境 0.0	62,000	
c	( ) 83,027	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	81,191	100 [139.1]	58,369	画地 +3.0	60,100	
d	( ) 78,923	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	79,465	100 [128.8]	61,696	行政 0.0	63,500	
e	( ) 81,471	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,241	100 [136.4]	61,760	その他 0.0 [103.0] 100	63,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%/月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,300円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また1低専に指定されているため、賃貸事例としては、転勤者によるマイホームの短期間賃貸借しか見当たらず、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	80,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	61,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区横浜 1 丁目 6 番 9 「横浜 1 - 4 - 1 0」			地積 ( m <sup>2</sup> )	162	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 ( 60, 200 )  ( その他 ) 高度地区 2 種 20m ( 60, 160 )				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	今宿 1 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通	今宿駅 北西方 1 km 法令 1 住居 ( 60, 160 ) 規制				
	地域要因の将来予測	海岸に近接する既存住宅地域で、今後も概ね現状利用のまま推移するものと予測する。地価は、比較的需要が堅調であるとともに新型コロナ禍の影響も小さくなり上昇基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区北西部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、需要が堅調な利便性の高いエリアであること、新型コロナ禍の影響が小さくなったこと等から、好調な分譲地取引価格の牽引により地価上昇幅は拡大傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地で 1.5 百万円程度、新築の土地建物は総額 3.5 百万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		価格変動状況要因	( 一般的 )	新型コロナ禍の影響も小さくなり住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。				
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	海岸に近い既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近く立地の良い住宅地域である。				
	標準地番号	-				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.7 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 209	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.6 m県道		1 住居 (60,200)		
b	福岡西4C - 410	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西9.7 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m地区計画等		
c	福岡西4C - 502	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西4C - 505	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6.6 m市道		「調区」 (40,50) 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 86,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	99,655	$\frac{100}{[122.0]}$	81,684	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,500	
b	( ) 85,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,174	$\frac{100}{[104.0]}$	84,783	画地 +1.0 行政 0.0	85,600	
c	( ) 76,385	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,204	$\frac{100}{[99.8]}$	80,365	その他 0.0	81,200	
d	( ) 58,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,611	$\frac{100}{[80.9]}$	73,685	その他 0.0	74,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,612,397	515,300	2,097,097	1,732,720	364,377	( 0.9729 ) 354,502	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	9,329,000 円 ( 57,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	W 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	162㎡	11.5 m x 14.3 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 40㎡の 2DK (計4戸) を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,400	112,000	2.0	224,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,400	112,000	1.0	112,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		224,000		448,000 224,000
年額支払賃料				224,000円 x 12ヶ月 = 2,688,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,688,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 134,400円				
以上計 + a+ - -				2,553,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				448,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,256円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 224,000円 x 95.0% x 0.2563 = 54,541円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,612,397円 ( 16,126円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 1001	2,004 ( 1,962 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,227	対象基準階の 月額実質賃料 1,432円/㎡
b	福岡西4(賃) - 1003	1,553 ( 1,520 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,635	月額支払賃料 ( 1,400円/㎡)
c	福岡西4(賃) - 401	1,185 ( 1,137 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,386	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	134,400 円	2,688,000 x	5.0 %
公租公課	土地 30,000 円	査定額	
	建物 205,700 円	24,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	515,300 円 (	3,181 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(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	24,200,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,732,720 円 ( 10,696 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,612,397 円	
総費用		515,300 円	
純収益 -		2,097,097 円	
建物等に帰属する純収益		1,732,720 円	
土地に帰属する純収益 -		364,377 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		354,502 円 ( 2,188 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	9,329,000 円 (	57,600 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 26 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原 4 丁目 1 1 1 6 番 4 8 「生の松原 4 - 3 1 - 1 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	236	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 4.7 m 市道	水道、ガス、下水	下山門 1.7 km	(その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 130 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.7 m	交通施設	下山門駅南西方 1.7 km 法令 1 低専 (50,80) 規制 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、最寄駅からはやや距離を有するが、閑静な住環境を備えた既成の住宅地域であり、堅調な住宅需要が認められる圏域である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 1,000 万円台後半、建売住宅で総額 3,500 万円前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他
	前年指定基準地の価格	75,000 円 / m <sup>2</sup>	[106.7] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	76,900	0.0 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 交通 要 環境 行政 其他 0.0 要 環境 行政 其他 +1.0 画地 行政 其他 0.0 行政 其他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	変動要因	西区の人口は横ばい、住宅地需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。	
	前年標準価格 73,000 円 / m <sup>2</sup>							
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m <sup>2</sup>			
変動率	年間	+5.5 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 4 C - 403	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南4.7 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域		
b	福岡西 4 K - 815	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
c	福岡西 4 C - 502	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西 4 C - 201	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東6 m市道 北西4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
e	福岡西 4 C - 423	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南6 m道路		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 75,880	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,427	100 [103.0]	75,172	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	75,200	
b	( ) 74,089	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	73,290	100 [ 96.8]	75,713	環境 0.0 画地 0.0	75,700	
c	( ) 76,385	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,204	100 [103.0]	77,868	行政 0.0	77,900	
d	( ) 71,073	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7]	78,970	100 [ 99.9]	79,049	その他 0.0	79,000	
e	( ) 83,027	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	81,191	100 [102.9]	78,903	[100.0] 100	78,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.46	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	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	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 -3.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 77,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 8, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 100,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 20 日, 正常価格, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 707	福岡市西区		貸家建付地	( )	長方形	南西6.9 m市道 北西6.2 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡西4C - 209	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.6 m県道		1 住居 (60,200)		
c	福岡西4C - 212	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東10.3 m市道 北西4 m 二方路		「調区」 (70,200)		
d	福岡西4C - 404	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
e	福岡西4C - 515	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	西5 m市道		「調区」 (40,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 107,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	107,211	$\frac{100}{[103.0]}$	104,088	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	105,000	
b	( ) 86,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	99,655	$\frac{100}{[101.0]}$	98,668	画地 +1.0 行政 0.0	99,700	
c	( ) 100,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	100,803	$\frac{100}{[108.2]}$	93,164	その他 0.0	94,100	
d	( ) 92,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,979	$\frac{100}{[91.0]}$	102,175	その他 0.0	103,000	
e	( ) 93,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,813	$\frac{100}{[97.0]}$	96,714	<b>[101.0]</b> 100	97,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 100,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,859,055	579,381	2,279,674	1,681,250	598,424	( 0.9763 ) 584,241	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	15,374,763 円 ( 84,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	82.50	L S 2 F		165.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	181 ㎡	11.8 m x 15.2 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1 . 3 ㎡ x 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,350	111,375	1.0	111,375
2 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,389	114,593	1.0	114,593
~								
~								
~								
計		165.00	100.0	165.00		225,968		225,968
年額支払賃料				225,968 円 x 12ヶ月 = 2,711,616 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,711,616 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 147,581 円				
以上計 + a+ - -				2,804,035 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 225,968 円 x 95.0 % x 0.2563 = 55,020 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,859,055 円 ( 15,796 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 702	1,781 ( 1,781 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,484	対象基準階の 月額実質賃料 1,419 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 704	1,692 ( 1,656 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,471	月額支払賃料 ( 1,389 円/㎡)
c	福岡西4(賃) - 703	1,093 ( 1,050 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,301	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	107,600 円	26,900,000 x	0.4 %
維持管理費	147,581 円	2,951,616 x	5.0 %
公租公課	土地	41,800 円	査定額
	建物	228,600 円	26,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	579,381 円 (	3,201 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(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	26,900,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 165.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,681,250 円 ( 9,289 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,859,055 円	
総費用		579,381 円	
純収益 -		2,279,674 円	
建物等に帰属する純収益		1,681,250 円	
土地に帰属する純収益 -		598,424 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		584,241 円 ( 3,228 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	15,374,763 円 (	84,900 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額	13,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	67,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 12 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿青木字八丈785番6				地積 (m <sup>2</sup> )	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北4m 市道	水道、下水	今宿1.6 km	(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 m程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m市道	交通施設	今宿駅 南東方1.6 km	法令 2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の中部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。交通接近性はやや劣るものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で1,300万円程度、新築の戸建てで2,500~3,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準地と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡西(県) - 6	[106.7] / 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[100.0] / 100	67,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0 +15.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	変動率	年間	+6.5 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
<p>〔一般的要因〕 西区の人口は、横ばい傾向で推移している。不動産需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られない。最寄駅への接近性は、やや劣るものの、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西4C - 1014	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南西4 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西4C - 403	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南4.7 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
c	福岡西4K - 815	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
d	福岡西4C - 422	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
e	福岡西4C - 509	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西10 m市道 南6 m 角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 60,127	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	65,764	100 [94.0]	69,962	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	70,000
b	( ) 75,880	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,427	100 [115.4]	67,094	環境 0.0 画地 0.0	67,100
c	( ) 74,089	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	73,290	100 [109.0]	67,239	行政 0.0	67,200
d	( ) 65,985	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	62,596	100 [96.9]	64,599	その他 0.0	64,600
e	( ) 55,557	100 [80.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	68,833	100 [102.9]	66,893	[100.0] 100	66,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	その他	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,300 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡西(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区福重4丁目292番6「福重4-10-3」			地積(㎡)	152	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)					
	長方形1:1.5	住宅W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	姪浜1.7km	(その他)高度地区2種15m					
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 80m、北 130m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模			150㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	姪浜駅南方1.7km					
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	108,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区の地下鉄空港線沿線の住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者や不動産投資家等が見られる。交通便利性が比較的良好ことから、需要は堅調で、高値での取引も散見される。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地150㎡程度のものであれば、2100万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した標準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	146,000 円/㎡	[106.2]	100	100	[100.0]	138,000					
			100	[100.0]	[112.0]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口はほぼ横ばい。姪浜、室見、九大学研都市駅圏内の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	戸建住宅用地としても、アパート用地としても、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。						
	変動率 年間 +6.2% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。						

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西4C-510	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
b	福岡西4C-420	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m私道 北西4 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
c	福岡西4C-808	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
d	福岡西4C-203	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)			
e	福岡西4C-17	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北5.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 116,060	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,047	$\frac{100}{[104.0]}$	135,622	街路 0.0 交通・接近 0.0	136,000		
b	( ) 152,071	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	152,220	$\frac{100}{[113.1]}$	134,589	環境 0.0	135,000		
c	( ) 149,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,746	$\frac{100}{[105.8]}$	145,318	画地 0.0	145,000		
d	( ) 141,957	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	149,339	$\frac{100}{[108.9]}$	137,134	行政 0.0 その他 0.0	137,000		
e	( ) 161,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	168,605	$\frac{100}{[112.0]}$	150,540	[100.0] 100	151,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	
e	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,655,912	494,200	2,161,712	1,517,920	643,792	( 0.9729 ) 626,345	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	16,482,763 円 ( 108,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	W 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	152 ㎡	10.0 m x 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K、約 3 5 ㎡程度、計 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,500	105,000	1.0	105,000
2 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,550	108,500	1.0	108,500
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		213,500		213,500
年額支払賃料				213,500 円 x 12ヶ月 = 2,562,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,562,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 128,100 円				
以上計 + a+ - -				2,601,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				213,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,028 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 213,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,984 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,655,912 円 ( 17,473 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 4 (賃) - 301	1,560 ( 1,528 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,515	対象基準階の 月額実質賃料 1,584 円/㎡
b	福岡西 4 (賃) - 302	1,788 ( 1,714 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,702	月額支払賃料 ( 1,550 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	84,800 円	21,200,000 x	0.4 %
維持管理費	136,500 円	2,730,000 x	5.0 %
公租公課	土地 50,300 円	査定額	
	建物 180,200 円	21,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,200 円	21,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,200 円	21,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	494,200 円 (	3,251 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(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	21,200,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 0.0566 x 40 % +	仕上部分 0.0779 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,517,920 円 ( 9,986 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,655,912 円	
総費用		494,200 円	
純収益 -		2,161,712 円	
建物等に帰属する純収益		1,517,920 円	
土地に帰属する純収益 -		643,792 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		626,345 円 ( 4,121 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	16,482,763 円 (	108,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エステート・プランニング. Row 1: 福岡西(県) - 11, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 236,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 168,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 125,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and price determination reasons.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西4C - 218	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西7.2 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡西4C - 11	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南5.8 m市道 北8 m 二方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡西4C - 10	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡西4C - 7	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 144,875	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	153,712	100 [100.0]	153,712	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	154,000
b	( ) 162,973	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	165,663	100 [ 97.0]	170,787	画地 0.0 行政 0.0	171,000
c	( ) 157,189	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	165,363	100 [ 97.0]	170,477	その他 0.0	170,000
d	( ) 220,816	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	234,948	100 [123.7]	189,934	その他 0.0	190,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 171,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	50,401,117	11,182,035	39,219,082	32,353,600	6,865,482	( 0.9364 ) 6,428,837	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	169,179,921 円 ( 120,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	410.00	R C 8 F		2,730.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	1,404㎡	30.0 m x 53.0 m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：エントランス等、2～8階：共同住宅（平均6.5㎡×3.8戸）を想定			有効率の理由	90.8%	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～	エントランス	120.00								
2～6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,630	634,885	1.0	634,885	1.0	634,885
7～	共同住宅	350.00	95.0	332.50	1,650	548,625	1.0	548,625	1.0	548,625
8～	共同住宅	210.00	95.0	199.50	1,650	329,175	1.0	329,175	1.0	329,175
計		2,730.00	90.8	2,479.50		4,052,225				4,052,225
年額支払賃料						4,052,225 円 × 12ヶ月 = 48,626,700 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						9,000 円/台 × 31台 × 12ヶ月 + = 3,348,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						48,626,700 円 × 5.0 % + 3,348,000 円 × 5.0 % = 2,598,735 円				
以上計 + a+ - -						49,375,965 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,052,225 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,496 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 4,052,225 円 × 95.0 % × 0.2563 = 986,656 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 + + +						50,401,117 円 ( 35,898 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 1	1,471 ( 1,440 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	1,564	対象基準階の 月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 12	1,801 ( 1,726 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	1,819	月額支払賃料 ( 1,630 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,216,000 円	554,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,598,735 円	51,974,700 x	5.0 %
公租公課	土地 550,300 円	査定額	
	建物 4,709,000 円	554,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	554,000 円	554,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	554,000 円	554,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,182,035 円 (	7,964 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	554,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,730.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	32,353,600 円 ( 23,044 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		50,401,117 円	
総費用		11,182,035 円	
純収益 -		39,219,082 円	
建物等に帰属する純収益		32,353,600 円	
土地に帰属する純収益 -		6,865,482 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,428,837 円 ( 4,579 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	169,179,921 円 (	120,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 竹山不動産鑑定士事務所. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 12, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,300,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 80,100 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 26 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for land details, neighborhood characteristics, and price determination. Includes text like '福岡市西区拾六町 4 丁目 8 2 2 番 7 3' and '戸建住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C-409	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北西6.2 m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
b	福岡西4C-419	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
c	福岡西4C-208	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専(50,80)		
d	福岡西4C-404	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1低専(50,80)地区計画等		
e	福岡西4C-5	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南西4.6 m市道 北西5 m 角地		1低専(60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 64,154	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	77,135	$\frac{100}{[95.4]}$	80,854	街路交通・接近 0.0	82,500	
b	( ) 81,471	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,241	$\frac{100}{[108.9]}$	77,356	環境 0.0	78,900	
c	( ) 102,672	$\frac{100}{[110.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,915	$\frac{100}{[120.0]}$	75,763	画地 +2.0	77,300	
d	( ) 92,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,979	$\frac{100}{[120.0]}$	77,483	行政 0.0	79,000	
e	( ) 75,834	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	75,469	$\frac{100}{[91.9]}$	82,121	その他 0.0 [102.0] 100	83,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.39	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 -8.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,100 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 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)路線価	[令和 4年1月]	120,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸2丁目2番43「石丸2-30-1」				地積(㎡)	159	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6 km	(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 120 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.4 m 市道	交通施設	姪浜駅 南西方1.6 km	法令 1 中専(60,150) 高度地区2種15m
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	111,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、西区北東部で姪浜駅を最寄り駅とする住宅地域である。主な需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、転売目的の不動産業者も含まれる。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で2500万円前後、新築戸建住宅で4500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は西区北東部の取引事例を採用のうえ、駅接近性等に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 146,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	変動要因	西区の人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向で推移している。高齢化率は県平均より低い。住宅着工は増加傾向にある。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 福岡西 - 3 公示価格 150,000 円/㎡							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西4C-17	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北5.8m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡西4C-809	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西5.8m道路 北4m 準角地		1中専(70,150)	
c	福岡西4C-203	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4m市道		1中専(60,150)	
d	福岡西4C-808	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南4m道路		1中専(60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡西4C-420	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4m私道 北西4m 準角地		1中専(70,150) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 161,809	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	168,605	100 [100.0]	168,605	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	169,000
b	( ) 159,408	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	160,346	100 [101.0]	158,758	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000
c	( ) 141,957	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	149,339	100 [ 96.0]	155,561	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	156,000
d	( ) 149,123	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	153,746	100 [ 96.0]	160,152	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	160,000
e	( ) 152,071	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	152,220	100 [ 99.9]	152,372	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	152,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
e	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 159,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,895,215	583,780	2,311,435	1,625,000	686,435	( 0.9763 ) 670,166	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	17,635,947 円 ( 111,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 1 L D K x 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,430	114,400	1.0	114,400	1.0	114,400
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,480	118,400	1.0	118,400	1.0	118,400
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		232,800				232,800
年額支払賃料						232,800 円 x 12ヶ月 = 2,793,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,793,600 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 149,280 円				
以上計 + a+ - -						2,836,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						232,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,212 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 232,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 56,683 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,895,215 円 ( 18,209 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 801	1,370 ( 1,314 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,489	対象基準階の 月額実質賃料 1,513 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 501	1,402 ( 1,373 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,558	月額支払賃料 ( 1,480 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	104,000 円	26,000,000 x	0.4 %
維持管理費	149,280 円	2,985,600 x	5.0 %
公租公課	土地 57,500 円	査定額	
	建物 221,000 円	26,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,000 円	26,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	583,780 円 (	3,672 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	26,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,625,000 円 ( 10,220 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,895,215 円
総費用			583,780 円
純収益 -			2,311,435 円
建物等に帰属する純収益			1,625,000 円
土地に帰属する純収益 -			686,435 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			670,166 円 ( 4,215 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	17,635,947 円 (		111,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	6,480,000 円		1㎡当たりの価格	41,000 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 20 日	(6) [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	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿町字小松原 5 3 9 番 4 5				地積 (㎡)	158	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市1.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模			160㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.5 m市道	交通 九大学研都市駅 南東方 1.7 km	法令 規制	「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	北向き傾斜の住宅地域であり、徒歩や自転車ではやや生活しづらい面があるものの、市街化区域内の住宅地域に比して地価水準が割安であることから、今後も徐々に熟成度が増していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 41,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心となる。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心としては160㎡程度の画地で650万円前後である。市街化調整区域内に所在するものの、「小松原団地」と呼ばれる開発された住宅地であることから、外部からの住宅需要も取り込みやすく、今後も空地が徐々に減少していくものと予測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。市街化調整区域内の事例を採用し、住宅地としての類似性等が高い事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた基準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは基準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +5.1 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>〔一般的要因〕 福岡県全体の人口は微減傾向であるものの、福岡市西区の人口はほぼ横這いで推移しており、直近で約 20.9 万人である。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域内において見受けられた空地が宅地となる等、住宅地としての熟成度が徐々に増している状況にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 1005	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 南2.5 m 角地		「調区」 (50,50)		
b	福岡西4C - 501	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東2.5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡西4C - 425	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西2 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡西4K - 220	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東2.7 m市道		「調区」 (40,50)		
e	福岡西4C - 513	福岡市西区		更地	( )	不整形	南東9.5 m県道 北東2.5 m 角地		「調区」 (50,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 36,012	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	38,327	$\frac{100}{[93.6]}$	40,948	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	41,400	
b	( ) 43,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	46,091	$\frac{100}{[115.0]}$	40,079	画地 +1.0 行政 0.0	40,500	
c	( ) 39,005	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,200	$\frac{100}{[98.2]}$	39,919	その他 0.0	40,300	
d	( ) 22,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	28,784	$\frac{100}{[69.8]}$	41,238	その他 0.0	41,700	
e	( ) 24,328	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	26,159	$\frac{100}{[69.7]}$	37,531	[101.0] 100	37,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -38.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡西(県) - 15	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	7,720,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字千里字帰り丁 2 0 3 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	199	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	長方形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	周船寺 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域で地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 4.0 m 市道	交通施設	周船寺駅 南方 1.6 km 法令「調区」(40,50) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及びその周辺の市街化調整区域内の住宅地域である。都心への通勤者の需要は乏しく、地縁のある個人による住宅地需要が中心である。調整区域内の土地であるために、需要自体が限定されることもあり、需要は多くないが、福岡市全市的に住宅地価格が上昇しているため、間接的影響により、地価は強含み。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 8 0 0 万円前後、土地建物の場合 2 8 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同じ千里地区に適切な事例がないため、比準価格は広域的に J R 筑肥線沿線で周辺類似地域の市街化調整区域内に存する取引事例を抽出して求めたが、地価水準はおおむね接近しており、規範性は高いと判断した。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格による価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	一般的な要因	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ロ - ン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				変動率 年間 +4.9 % 半年間 %	地域要因	市街化調整区域内であり、地域要因にも変化は見られない。	
			個別的要因	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西4K - 820	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南東4m市道 北西4.7m 二方路		「調区」 (50,50)	
b	福岡西4C - 303	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	北40m国道 東5.3m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西4C - 1005	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4m市道 南2.5m 角地		「調区」 (50,50)	
d	福岡西4C - 501	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東2.5m市道		「調区」 (40,50)	
e	糸島4C - 703	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	東8m市道		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 36,083	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	35,977	100 [100.0]	35,977	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,000
b	( ) 37,852	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,101	100 [116.6]	33,534	環境 0.0 画地 0.0	33,500
c	( ) 36,012	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	38,327	100 [100.0]	38,327	行政 0.0	38,300
d	( ) 43,030	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	46,091	100 [ 98.8]	46,651	その他 0.0	46,700
e	( ) 37,799	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,349	100 [ 97.8]	40,234	[100.0] 100	40,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,800円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内の宅地であり、地域内に共同住宅としての需要はほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が低いことや、規範性のある賃貸事例の収集が著しく困難であることから収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡西 ( 県 ) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	8,460,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	26,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今津字長浜 4 8 0 7 番 4 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	317 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)		
	台形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び周囲に農地の多い住宅地域	南 6.5 m 市道	水道、下水	今宿 4.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 200 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 23 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 市道	交通施設	今宿駅 北西方 4.2 km	法令「調区」(40,50) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域で、地域内に特段の変動要因はなく、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。周辺では不動産取引が散見され、少ないながらも住宅需要は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	26,700 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及び糸島市の郊外に位置する住宅地域である。主たる需要者は、一定の地縁的選好性を有する給与所得者等であると思料されるが、同一需給圏内ではミニ開発が時折見られ圏外からの転入も認められる。西区においては住宅需要の広がりが見られ、郊外の市街化調整区域でも件数は多くないが取引が散見される。需要の中心となる価格帯は土地で 1 0 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり標準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。標準価格は西区及び糸島市の市街化調整区域の事例を採用し、今津地区の事例を重視し試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、標準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,200 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 西区の人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向で推移している。高齢率は県平均より低い。住宅着工は増加傾向にある。 ( 地域 ) 西区北西部郊外の調整区域に存する既成住宅地域であるが、周辺ではミニ開発等も散見され、一定の不動産需要が窺われる。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 1020	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南西9 m市道		「調区」 (40,50)		
b	福岡西4K - 220	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東2.7 m市道		「調区」 (40,50)		
c	糸島4C - 325	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2 m未舗装道路		「調区」 (60,200)		
d	糸島4C - 1112	糸島市		更地	( )	長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,911	$\frac{100}{[96.9]}$	25,708	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	25,700	
b	( ) 22,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	28,784	$\frac{100}{[105.5]}$	27,283	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	27,300	
c	( ) 21,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,950	$\frac{100}{[79.0]}$	27,785	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	27,800	
d	( ) 31,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,746	$\frac{100}{[106.0]}$	29,949	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	29,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +5.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 周囲には農地も見られる市街化調整区域に位置し、近隣地域は持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡西(県) - 17	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	5,250,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 15 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 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			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	389	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 ( 40,50 )	
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東 7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿 8.9 km	( その他 ) ( 50,50 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 170 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 30 m、規模 390 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.0 m 県道	交通施設	今宿駅 北西方 8.9 km	法令規制 「調区」 ( 40,50 )
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一受給圏の範囲は、糸島半島及びその周辺の市街化調整区域等に存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域に地縁的嗜好性を有する、又は糸島地区に魅力を感じて移住してくるエンドユーザーの個人等である。九州大学が近隣に移転してきたこと、糸島市の魅力が世界的に認知されてきたこと等により、隣接する当該地域の住宅需要も強含みである。需要の中心となる価格帯は、1 m <sup>2</sup> 当りの単価で 1 ~ 1.5 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、代表標準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	福岡市の不動産市況においては、新型コロナウイルスの影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、堅調さが継続している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間	+0.7 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島4C - 441	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.8 m市道 北3.6 m 角地		「調区」 (20,60) 地区計画等 自然公園法		
b	糸島4C - 413	糸島市		更地	( )	長方形	南西4.7 m私道		「調区」 (50,80)		
c	糸島4C - 708	糸島市		更地	( )	不整形	西3.8 m市道 南4.5 m 準角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
d	糸島4C - 418	糸島市		更地	( )	台形	南西5 m私道		「調区」 (15,30) 地区計画等 自然公園法		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 11,335	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	11,346	100 [ 84.6]	13,411	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,500	
b	( ) 11,381	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,518	100 [ 88.2]	13,059	環境 0.0	13,200	
c	( ) 15,124	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7]	16,625	100 [115.2]	14,431	画地 +1.0	14,600	
d	( ) 11,220	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,366	100 [ 88.2]	12,887	行政 0.0 その他 0.0	13,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に存し、近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が熟成していないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 26 日	(6)路線価	[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		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区太郎丸1丁目5番47				地積(㎡)	499	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	正方形1:1	住宅W2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西5m市道	水道、下水	周船寺2.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 100m、南 40m、北 110m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、		規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	周船寺駅北西方2.3km	法令「調区」(40,50) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区及びその周辺部の市街化調整区域内に形成された集落地域である。基本的に外部からの流入が多くみられる圏域ではなく、需要者の中心は地縁を有する地元住民であるが、周辺地域は九州大学移転関連の開発等が進捗しており、発展傾向であると認められる。取引規模等により取引価格に幅があり、市場の中心価格帯を見出すことは困難であるが、概ね1坪あたり10万円前後の価格水準であるとみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,900 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	西区の人口は横ばい、全般的に同区内の住宅地需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	市街化調整区域内の集落であり、地域内に格別の変動要因は認められないが、周辺は開発等により発展傾向である。		
変動率 年間 +1.8% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 1005	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道 南2.5 m 角地		「調区」 (50,50)		
b	福岡西4K - 220	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東2.7 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡西4C - 425	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西2 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡西4C - 1009	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 東3 m 二方路		「調区」 (50,50)		
e	福岡西4C - 501	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東2.5 m市道		「調区」 (40,50)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 36,012	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	38,327	100 [116.4]	32,927	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 22,620	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0]	28,784	100 [ 91.0]	31,631		32,900	
c	( ) 39,005	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,200	100 [108.1]	36,263		31,600	
d	( ) 47,971	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	49,443	100 [148.6]	33,273		36,300	
e	( ) 43,030	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	46,091	100 [126.3]	36,493	[100.0] 100	33,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +35.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +11.0	環境 +25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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	市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	234,000,000 円	1㎡当たりの価格	470,000 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 20 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	350,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外「姪の浜4-9-12」				地積(㎡)	497	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:1.5	診療所兼住宅 RC 4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 170 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 27 m、			規模	500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	19.2 m市道	交通施設	姪浜駅 北方近接 法令 商業(80,400)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	485,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	415,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区のみならず、福岡市内全域の商業地域にも及び、需要者は店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業を中心とするが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。不動産投資家や高所得者層が一棟の賃貸マンション等の収益物件に積極的な投資を行っていることから、マンション適地でもある商業地においては、地価の上昇幅が拡大している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと見られるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格がやや低位に求められたと考えられる。一方、店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ環境が類似し、地域格差が小さく求められた事例から求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 421,000 円/㎡		価格変動要因	形状	形成	状況	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +11.6 %	半年間 %	福岡県全体の人口は微減傾向であるものの、福岡市西区の人口はほぼ横這いで推移しており、直近で約 20.9 万人である。				
				姪浜駅から徒歩圏内の一棟の賃貸マンションが約 8 億円で取引される等、収益物件に対する需要は堅調に推移している。				
				個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西4C - 1017	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ整形	南西20m市道 南東4.4m 角地		商業 (100,400)			
b	福岡城南4C - 12	福岡市城南区				貸家建付地	( )	不整形	北西20m国道		近商 (80,300)			
c	福岡南4C - 901	福岡市南区				建付地	( )	ほぼ台形	北西22m県道 北東6.2m 角地		商業 (100,400)			
d	福岡南4KDH - 5	福岡市南区				建付地	( )	不整形	東22m国道 北7m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m			
e	早良4C - 701	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ長方形	東16m国道 北3m 角地		近商 (100,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 503,188	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	501,722	100 [101.7]	493,335	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	493,000			
b	( ) 415,526	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	469,763	100 [ 94.5]	497,104	環境 画地	0.0 0.0	497,000			
c	( ) 465,116	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	465,559	100 [100.6]	462,782	行政	0.0	463,000			
d	( ) 258,971	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [ 77.3]	350,432	100 [ 71.6]	489,430	その他	0.0	489,000			
e	( ) 290,141	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	310,141	100 [ 65.2]	475,676	[100.0] 100	0.0 100	476,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 -5.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 -22.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 -10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.78	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 -10.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 485,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	43,440,868	12,195,020	31,245,848	22,425,000	8,820,848	( 0.9343 ) 8,241,318	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	206,032,950 円 ( 415,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	SRC 9F		1,840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90%	400%	400%	497㎡	18.0 m x 27.0 m	前面道路：市道 19.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗・事務所、2～9階は平均専有面積約34㎡の1LDKタイプ計40戸			有効率の理由	81.5%	店舗兼共同住宅としては標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,150	441,000	6.0	2,646,000		
2～9	共同住宅	200.00	85.0	170.00	2,200	374,000	1.0	374,000	1.0	374,000
～		40.00								
～										
～										
計		1,840.00	81.5	1,500.00		3,433,000		5,638,000		2,992,000
年額支払賃料					3,433,000円 x 12ヶ月 =					41,196,000円
a共益費(管理費)					110円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 =					1,980,000円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000円/台 x 12台 x 12ヶ月 +					= 1,728,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					43,176,000円 x 5.0% + 1,728,000円 x 5.0% =					2,245,200円
以上計 + a+ - -										42,658,800円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,638,000円 x 95.0% x 1.00% =					53,561円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,992,000円 x 95.0% x 0.2563 =					728,507円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0円
総収益 + + +					43,440,868円 ( 87,406円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 201	1,744 ( 1,672 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	2,363	対象基準階の 月額実質賃料 2,249円/㎡
b	福岡西4(賃) - 202	1,802 ( 1,765 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [81.0]	100 [100.0]	2,225	月額支払賃料 ( 2,200円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,875,000 円	375,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,837,520 円	44,904,000 x	13.0 %
公租公課	土地 545,000 円	査定額	
	建物 3,187,500 円	375,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	375,000 円	375,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	375,000 円	375,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,195,020 円 (	24,537 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	375,000,000 円	設計監理料率 198,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,840.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	22,425,000 円 ( 45,121 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,440,868 円	
総費用		12,195,020 円	
純収益 -		31,245,848 円	
建物等に帰属する純収益		22,425,000 円	
土地に帰属する純収益 -		8,820,848 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,241,318 円 ( 16,582 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	206,032,950 円 (	415,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊
鑑定評価額	121,000,000 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]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿1丁目3番7「今宿1-5-27」			地積(㎡)	733	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防  (その他) 高度地区2種20m(100,200)					
	台形2:1	診療所兼事務所RC2	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北東16m市道、背面道	水道、下水	今宿300m						
(2) 近隣地域	範囲	東 75m、西 125m、南 0m、北 30m			標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m、規模			700㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	16.0m 市道	交通施設	今宿駅北西方300m 法令 近商(80,200) 規制					
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価は、商業地需要に対する新型コロナ禍の影響が小さくなるとともに上昇幅拡大傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	167,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	117,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区北部から西部の商業地の範囲。需要の中心は、日用品、生鮮品等の小売店舗を営む法人や個人事業主のほか、賃貸マンションを建設する法人や投資家等である。商業繁華性はやや低いものの、最寄駅に近く、多用途に供される地域で、需要は堅調である。新型コロナの影響が小さくなるにつれ地価上昇幅は拡大傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引規模により大きく価格が異なるため見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、商業地域で事例数が極端に少なく地理的位置の遠い事例を採用する結果となったが、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した投資採算性価格であるが、近隣地域は自用店舗及び事務所が支配的であるため収益価格の相対的信頼性は低い。鑑定評価額は、市場性を反映する標準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡にも留意して、上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	137,000 円/㎡	[108.0]	100	100	[100.0]	164,000					
			100	[100.0]	[ 90.3]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +5.1% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 新型コロナ禍の影響が小さくなり、商業地の土地需要の回帰が認められ、地価上昇基調にある。</p> <p>(地域要因) 駅徒歩圏の幹線沿いに形成された商業地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。近隣住民を顧客の中心とする商業地である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4K - 814	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西4C - 1016	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西9.5 m市道		1中専 (50,100) 高度地区1種15m 地区計画等		
c	福岡西4C - 705	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南13.5 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西4C - 1015	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 130,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.4]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$ [ / ]	$\frac{100}{[100.0]}$	138,062	$\frac{100}{[ 89.1]}$	154,952	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	155,000	
b	( ) 167,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	176,295	$\frac{100}{[ 97.0]}$	181,747	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	182,000	
c	( ) 156,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	163,514	$\frac{100}{[ 92.9]}$	176,011	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	176,000	
d	( ) 131,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	138,801	$\frac{100}{[ 89.3]}$	155,432	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	155,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -10.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -12.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 167,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,132,736	5,235,250	18,897,486	15,296,000	3,601,486	( 0.9520 ) 3,428,615	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	85,715,375 円 ( 117,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	350.00	S	4 F	1,400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	100 %	200 %	200 %	733 ㎡	38.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～4階は1住戸が平均32㎡程度の1LDKの共同住宅(30戸)を想定。			有効率の理由	86.3 %	標準的なレントブル比

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	350.00	75.0	262.50	2,300	603,750	6.0	3,622,500
~ 2	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,500	472,500	2.0	945,000
							1.0	472,500
~ 3	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,500	472,500	2.0	945,000
							1.0	472,500
~ 4	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,500	472,500	2.0	945,000
							1.0	472,500
~								
計		1,400.00	86.3	1,207.50		2,021,250		6,457,500 1,417,500
年額支払賃料				2,021,250 円 x 12ヶ月 = 24,255,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				24,255,000 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,248,750 円				
以上計 + a+ - -				23,726,250 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,457,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 61,346 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,417,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 345,140 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				24,132,736 円 ( 32,923 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 303	2,436 ( 2,424 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,564	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 315	2,130 ( 2,120 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,242	月額支払賃料 ( 2,300 円/㎡)
c	福岡西4(賃) - 304	3,015 ( 3,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,350	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,195,000 円	239,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,248,750 円	24,975,000 x	5.0 %
公租公課	土地 282,000 円	査定額	
	建物 2,031,500 円	239,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,235,250 円 (	7,142 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.7 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	239,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,296,000 円 ( 20,868 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,132,736 円	
総費用		5,235,250 円	
純収益 -		18,897,486 円	
建物等に帰属する純収益		15,296,000 円	
土地に帰属する純収益 -		3,601,486 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,428,615 円 ( 4,678 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	85,715,375 円 (	117,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	293,000,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸4丁目263番1外				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	長方形 1.5:1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	姪浜2.8 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m			標準的使用	郊外型店舗用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、			規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 4 8 m国道	交通施設	姪浜駅南西方2.8 km	法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	郊外型店舗用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		200,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		140,000 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区・城南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の種類事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。新規店舗の出店により商業繁華性がやや高まり、背後の住宅地価格の影響もあって需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	人口はほぼ横ばい。姪浜、室見、九大学研都市駅勢圏内の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地域内では昨年自動車関連店舗が進出し、商業繁華性はやや増している。			
変動率 年間 +6.7 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 1022	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	西44 m県道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西4C - 405	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		近商 (71,164) 高度地区2種20m		
c	福岡西4C - 1029	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東20 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡城南4C - 16	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南西20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡城南4C - 301	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南11.5 m市道		2住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 251,153	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	256,678	100 [111.1]	231,033	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	233,000	
b	( ) 147,127	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	155,072	100 [ 59.2]	261,946	画地 +1.0 行政 0.0	265,000	
c	( ) 231,294	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	237,539	100 [151.5]	156,791	その他 0.0	158,000	
d	( ) 250,896	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	261,935	100 [131.0]	199,950	[101.0] 100	202,000	
e	( ) 115,000	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	118,335	100 [ 70.4]	168,089		170,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	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 -25.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 200,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	22,914,000	5,290,500	17,623,500	8,668,800	8,954,700	( 0.9753 ) 8,733,519	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	213,012,659 円 ( 140,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	800.00	L S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	50.0 m x 30.0 m	前面道路：国道 48.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線商業型店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	800.00	100.0	800.00	2,500	2,000,000	6.0	12,000,000		
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		2,000,000		12,000,000		
年額支払賃料						2,000,000 円 x 12ヶ月 =				24,000,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						24,000,000 円 x 5.0 % 円 x % =				1,200,000 円
以上計 + a+ - -										22,800,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						12,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				114,000 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						22,914,000 円 ( 15,016 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 304	3,015 ( 3,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	2,610	対象基準階の 月額実質賃料 2,513 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 303	2,436 ( 2,424 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,436	月額支払賃料 ( 2,500 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,200,000 円	24,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,091,000 円	査定額	
	建物 1,096,500 円	129,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,290,500 円 (	3,467 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.1 % )
(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 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	129,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,668,800 円 ( 5,681 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			22,914,000 円
総費用			5,290,500 円
純収益 -			17,623,500 円
建物等に帰属する純収益			8,668,800 円
土地に帰属する純収益 -			8,954,700 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,733,519 円 ( 5,723 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	213,012,659 円 (		140,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史
鑑定評価額	119,000,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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 26日	(6) [令和 4年1月]	115,000 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	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区周船寺2丁目451番1「周船寺2-13-47」			地積(㎡)	803	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	長方形1:2.5	店舗S1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東13m国道	水道、下水	周船寺450m	(その他)高度地区2種20m				
(2) 近隣地域	範囲	東 170m、西 140m、南 100m、北 100m		標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 45m、規模		800㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	13m国道	交通施設	周船寺駅北東方450m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m				
	地域要因の将来予測	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、周辺地域の状況や市場の動向等を勘案すると、高度利用が進行し、発展傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	105,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区及び周辺の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は事業用不動産や投資用不動産の建築を目的とする各種事業者、不動産業者等である。駅徒歩圏に位置しており、背後の住宅地域も発展傾向にあることから、店舗用地、賃貸マンション用地等、多様な用途での需要が見込まれる。取引規模等により取引価格に幅があるが、概ね1坪あたり50万円前後の価格水準であるとみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの商業地域であり、店舗付共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に求められた。一方、比準価格については、市場における現実の取引事例を採用して求め、相対的に高い規範性が認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	西区の人口は横ばい、一般的に同区内の宅地需要は高く、住宅地、商業地ともに、地価は上昇傾向で推移している。				
	変動率	年間	+8.0%	半年間	%	(地域要因)	幹線沿いの商業地域であり、背後住宅や周辺地域の発展に伴い、地価は上昇傾向で推移している。				
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 1029	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東20 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡西4C - 1022	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	西44 m県道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西4C - 705	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南13.5 m県道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西4C - 424	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	南東9.5 m国道		準工 (60,200)		
e	福岡西4C - 405	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		近商 (71,164) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 231,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,539	$\frac{100}{[180.5]}$	131,601	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	132,000	
b	( ) 251,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	256,678	$\frac{100}{[171.9]}$	149,318	画地 0.0 行政 0.0	149,000	
c	( ) 156,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	163,514	$\frac{100}{[ 99.8]}$	163,842	その他 0.0	164,000	
d	( ) 196,278	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,003	$\frac{100}{[ 98.0]}$	157,146	その他 0.0	157,000	
e	( ) 147,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,072	$\frac{100}{[100.0]}$	155,072	<b>[100.0]</b> 100	155,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +20.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 +15.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 151,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,686,887	2,539,388	10,147,499	6,592,000	3,555,499	( 0.9520 ) 3,384,835	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	84,620,875 円 ( 105,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	192.00	S	3 F	576.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	803 ㎡	17.7 m x 44.5 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2～3 階：共同住宅 ( 2 L D K x 8 戸 )			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	192.00	100.0	192.00	2,600	499,200	6.0	2,995,200
2 ~ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,400	268,800	2.0	537,600
3 ~ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,440	276,480	2.0	552,960
~								
~								
計		576.00	100.0	576.00		1,044,480		4,085,760
年額支払賃料				1,044,480 円 x 12ヶ月 = 12,533,760 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 13 台 x 12ヶ月 + = 780,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				12,533,760 円 x 5.0 % + 780,000 円 x 5.0 % = 665,688 円				
以上計 + a+ - -				12,648,072 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,085,760 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,815 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				12,686,887 円 ( 15,799 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 401	1,185 ( 1,137 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 403	1,226 ( 1,176 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,493	月額支払賃料 ( 1,400 円/㎡ )
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	665,688 円	13,313,760 x	5.0 %
公租公課	土地 277,200 円	査定額	
	建物 875,500 円	103,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,539,388 円 (	3,162 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(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	103,000,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m <sup>2</sup> x 576.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,592,000 円 ( 8,209 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,686,887 円
総費用			2,539,388 円
純収益 -			10,147,499 円
建物等に帰属する純収益			6,592,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,555,499 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,384,835 円 ( 4,215 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	84,620,875 円 (		105,000 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 546,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,200), (その他)高度地区2種20m地区計画等(70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路規模 +2.0, -5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 186,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 112,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、西区内の路線商業地域のみならず、福岡市全域及び糸島市の路線商業地域にも及び、需要者は店舗用地等を求める法人企業が中心であるが、土地面積により土地総額に大きな開きが出ることから、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は路線商業地域であることから、最有効使用は駐車場を広く確保した店舗等の敷地利用と判断され、土地が広いが故に収益性を示す収益価格は自ずと低く求められるものと考えられる。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡西(県) 5 - 4, 前年指定基準地の価格, 137,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 179,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 167,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +7.8%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西4C - 424	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	南東9.5 m国道		準工 (60,200)		
b	福岡西4C - 405	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		近商 (71,164) 高度地区2種20m		
c	早良4C - 510	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西40 m国道 東6.5 m 二方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	糸島4C - 433	糸島市		建付地	( )	長方形	北西11.5 m国道 南東4.8 m 二方路		準工 (70,200)		
e	福岡城南4C - 301	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南11.5 m市道		2住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 196,278	100 [130.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	154,003	100 [ 80.8 ]	190,598	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	185,000	
b	( ) 147,127	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	155,072	100 [ 81.6 ]	190,039	画地 -3.1 行政 0.0 その他 0.0	184,000	
c	( ) 130,769	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9 ]	151,053	100 [ 78.0 ]	193,658	その他 0.0	188,000	
d	( ) 120,358	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	123,072	100 [ 66.5 ]	185,071	[ 96.9 ] 100	179,000	
e	( ) 115,000	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	118,335	100 [ 63.1 ]	187,536		182,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	買進み	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 186,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	28,470,645	6,546,100	21,924,545	7,593,600	14,330,945	( 0.9753 ) 13,976,971	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	340,901,732 円 ( 112,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	700.00	S 1 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居高度地区2種20m地区計画等	70%	200%	200%	3,036㎡	53.0 m x 57.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗			有効率 100.0% の有効理由	一棟貸し、もしくは、分割しての賃貸を想定	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	700.00	100.0	700.00	3,550	2,485,000	6.0	14,910,000		
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		2,485,000		14,910,000		
年額支払賃料					2,485,000 円 x 12ヶ月 = 29,820,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					29,820,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,491,000 円					
以上計 + a+ - -					28,329,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,910,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 141,645 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					28,470,645 円 ( 9,378 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西4(賃) - 203	3,211 ( 3,200 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	3,453	対象基準階の月額実質賃料 3,568 円/㎡
b	福岡西4(賃) - 204	3,231 ( 3,089 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [83.0]	100 [100.0]	3,893	月額支払賃料 ( 3,550 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	565,000 円	113,000,000 x	0.5 %
維持管理費	894,600 円	29,820,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,900,000 円	査定額	
	建物 960,500 円	113,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,546,100 円 (	2,156 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	113,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,593,600 円 ( 2,501 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,470,645 円	
総費用		6,546,100 円	
純収益 -		21,924,545 円	
建物等に帰属する純収益		7,593,600 円	
土地に帰属する純収益 -		14,330,945 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,976,971 円 ( 4,604 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	340,901,732 円 (	112,000 円 / m <sup>2</sup> )	