令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 1	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 91,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 289,000 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]	220,000 円/㎡
	ATR 4 7 0 0 00 0	1 (F)/T-12 @ 15*E	T-24/T-14	T	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の要旨	<u> </u>										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 1 1 1 3 1 1 - 7 70	南区別府 4 - 1 - 1 3		₹				地積 (㎡)	(317	法令上の規制等	等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	₹との	1 中専 (60,150)	
	長方形 1:1.5	共同住宅 RC 3	共同住	美一般住宅、 注宅、社宅等 注宅地域	中層の 等が混在	西6 m 市道、 北側道		水道、 ガス、 下水	別府480) m		(その他) 高度地区2種15m (70,150)	
(2)	範囲	東 50 m、	雪 75 m、	南 30	m、北	70 m 🗼	標準的使用	用中層	共同住宅	 E地			
近	標準的画地の形容	大等 間口	約 15	m、 奥行		22 m、	規模	;	330 ㎡程	度、	形状 長		
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない	١		街 6 m	市道	交通	1 別府馬	R西方480) m	法令	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
"		事項			路		施設	ξ			規制		
	地域要因の将 来予測	当該地域は、										うな利用状態が維	辪
	最有効使用の判定	中層共同住宅						対象基準 の個別的 因	集地 角地 内要	也		+	+2.0
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較流				5,000 円							
U.)旭州	収益還元法	収益価		21	0,000 円							
		原価法	格			/ m²							
	.=	開発法	1	による価格			/ m²			+ 7	±0.2⁄2° ⊏	- 	
(6) n	万場の特性	不動産業者及び	辺市町に居住	住する個。	人等が見られ	れる。交流	通利便性	が高く、	良好な居	住環境	₹、転売を目的とし 賃を保っていること ₹9500万円程度	とか	
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	れていないため	か、収益価t あることから	各は低めに ら、現実のi	試算され; 市場を反	たといえる。 映した比準(。また、l 価格を重	収益性よ 視し、収	: りも、(: (益価格を	主宅地とし	ての博	合う賃料水準が形成 ・適性、利便性が重には前年価格にて	重視
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/m²	100	1	1	100	-		正	行政 その他		その他	
(9)			時点	標準化	地域到	更 個別的	1 対象:	基準地	標	・		地 街路	
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較		り の比	準価格	内準訳化	交通環境		域 交通 環境	
基の	1 副生指定县港	地の価格	[]	100	100	[1			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	275,0	000 円/㎡	価 変 格 動	一般的要。因					での交通利 活発である		が高い住宅地、マン	シ
基準 準価	・2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	ドル等と同一地点) 形 状 成 況 要 因 気が高く、引き続き需要は堅調で、地価水準は上昇傾					νョン用地としても ニ昇傾向が続いてい	5人 1る					
地格 の等 前か	公示価格	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的	句 個別的	り要因に変	ど化はない	, I _o					
Bi N	友劉平 午间	+5.1 % 半	十旧	70 0)	1								

3 試算価格算定内訳 福岡城南(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	色路の	主: 設 <i>0</i>	要交通) D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南	i4 福	岡市城南区				建付地	()	ほほう	手長 ジ	北8.7 m	 市道				2 中専 (60,150)
b	福岡城南	20 ī 4 福	岡市城南区	<u> </u>			建付地			[E]	整	北東5.8	m市道				1住居
	C	19					地	()	形							(60,200) 高度地区2種20m
С	福岡城南	j 4 福	岡市城南区	- -			貸家 建付 地	()	ほほ 形	新	南西20	m市道				2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡城南	16 ī 4 福	岡市城南区	<u> </u>			建付			IEI		南西4 m	市道				1 中専
	C _	7					地	()) 方形 	,						(60,100) 高度地区1種15m
e	福岡城南 C	_	岡市城南区	-			更地	,		ほほ形	ゴ 台	西4 m市	 道				1 中専 (60,150)
		01						(J								(00,100)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準((円 / ㎡)		個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.3]	100	100			_100				街		C	0.0	
b	(916	[100.0]	100 [104.3]	100.0	100.0]		311,769	100	_		260,0	24 安 接	通・ 近	C	0.0	265,000
	222	,618	[100.0]	100	[100.0]	-		232,191	[68			337,4	87 環	境	C	0.0	344,00
C	250) 896,	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		261,935				294,6	40 画	_		2.0	301,00
d	()	100	[105.0]	100	100		044.070	100				行.			0.0	007.00
e	(,647	[100.0]	100 [105.3]	100.0	100.0]		214,879	100			320,7	15 €	の他	[102.	0.0 01	327,000
	201	,648				[100.0]		212,335				286,1	66		100		292,00
NO	ア事情の内容			補正の内記	7				-	工地填	域要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・	接近	-3.0	環境	+20.0
		+0.43	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	その他		0.0		
b			街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0			-6.0	交通・	接近	-7.0	環境	-25.0
		+0.43	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 テ政		+5.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0			+6.0	交通・	接近	-6.0	環境	-15.0
		+0.87	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政		+5.0	その他		0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・打	 	環境		0.0	 封路		-3.0	交通・	接近	-3.0	環境	· -25.0
		+0.55	画地	0.0	 行政		その		· -	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
e	正常	%/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・持		環境			封路			交通・			環境	-25.0
		+0.53	画地		 ¦行政		その			 		i	 その他		0.0	L	
_	」 比準価格別	+ - σ	III ch		1		1					l	〔比準億			24	95,000 円 / m

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
lias	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点例	修正	道館	超成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I						<u>10</u>	<u>)0 </u>		1		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因の	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算(西格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	坚変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	3		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,637,322	2,926,600	8,710,722	6,073,600	2,637,122	(0.9571) 2,523,989	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	66,420,763	円 (210),000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	犬 況														;ru-4
		用	途		建築词	面積	(m	า๋)		構造・	階層	i	延床	面積		(m²)
共同	司住宅						103.00		R C	5	F					503.00	
1/2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建業	支率等	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
1 F 高原	中専 度地区2種1	15m		70 %		150 %	15	50 %		317 m	î 14	4.5 mx 2	22.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
九	思定建物の)概要	1 K、#	约301	m²程度、	計 1 5 戸	⋾を想定			有効率 の理由	K	94.4 %	地域の	共同住宅とし	して標準的	ሳ	
(3)	-3 総収益	 特出算															
(0)	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面	i積	1㎡当 支払賃料	ーーー んたり月額 料	Ĭ,	月額支払賃	5 料 a	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	14/6				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) t	b権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	1 ~	共同信	主宅		103.00	92.2	9	95.00		1,850)	175	,750	1.(5,750 5,750
	•													1.0			0,500
2	2 ~	共同信	主宅		100.00	95.0	9	95.00		1,900)	180	,500	1.()		 0,500
		#5/	÷ 📥		400.00	05.0		۰۶ ۰۰		4 05/		405	250	1.0)	185	5,250
(3 ~ 5	共同信	±モ		100.00	95.0	8	95.00		1,950	_	185	, 250	1.0)	185	5,250
	~																
	~																
					500.00	04.4	4-	75 00				040	000			912	2,000
	計				503.00	94.4	47	75.00				912	,000			912	2,000
£	F額支払賃	料								912	,000	円 × 12	ケ月 =	:	1	0,944,0	00 円
а	共益費(管	理費)							120 円/			75.00 m²x	12ケ月	=		684,0	00円
	共益費(管						周辺の共				て査						
	その他の収	`					#4. 0.1 1		,000 円/		.,	3 台×12	ケ月+		=	360,0	
	貸倒れ損失			摂)			敷金によ		保されて 328,000		め計	上しない 5.0	. 04				0円
	≧室等によ + a)x 空			× 空	室率B(%))	+	11,0		口 × 円 x		5.0	% =			581,4	00 III
ľ	 以上計	+ a+								17 ^			70		1	1,406,6	
	R証金等の			失考慮征	数)			912,0	000 円 ×	: 9:	5.0 9	% ×	1.0	00 % =			64 円
	権利金等の					憲後)		償却年 912,0	F数(000 円 ×		年) 5.0 %	運用利 % x		1.00 %) .2563 =		222,0	58 円
7	: の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)			円×	:	9	% ×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +						11,63	37,322 円]	(36,711	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内	は支払	公賃料								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补	甫 時, 正	点修 標 補正	準化	建物 差修正	格 地の	!域要 比較	基準附続		定実質賃料 引/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а	福岡城南 賃) -	ī 4 (301		,854 ,778)	100 [100.0	[100] 100		00.0]	100 [95.0		0.0]	100 [100.0		1,952	対象基準月額実		円/㎡
b	福岡城南賃)		1,	,993 ,951)	100 [100.0	<u>[100</u>]		00.0]	<u>100</u> [100.		00 3.0]	100 [100.0		2,034	月額支	払賃料 1,950	
С	-		()	<u>100</u>	_ <u>[</u>		00	<u>100</u>] [00]	100]		基準階	3 F	В

項目	1	€額相当額		筫	出 根 拠		
修繕費		416,000 P	1	104,000,000 >		%	
維持管理費		1,198,800 P		11,988,000 >			
本的	土地			11,900,000 7	. 10.0	70	
公租公課		219,800 P					
AR do (D IA W)	建物 	884,000 P		104,000,000 >			/ 1000
損害保険料		104,000 P		104,000,000 >			
建物等の取壊費用の積立金		104,000 P		104,000,000 >	0.10	%	
その他費用 		0 Р]				
総費用 ~			_		_ ,		
		2,926,600 P	J (9,23	2 円/㎡) ————	(経費率 ————	25.1 %
(3)-6 基本利率等							
r : 基本利率 		4.2 %	0				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格) ——————	40 %	n ♭: 仕上	の経済的耐用年数 			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備	の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	、期間を考慮した修	正率	(0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	 	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		104,000,000 円		4 000 FL (²	500.00	設計監	
— T.I.E. # /# / W = -				1,000 円 / ㎡x 呕体部分	503.00 m 仕上部分	ıx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0584	0.0450 x	40 % + 0.056		+ 0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	6,073,600 円 19,160 円/㎡	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				
		10,100 137 111	<u>/ </u>				
総収益						11,637,322	円
総費用						2,926,600	
純収益 -						8,710,722	
建物等に帰属する純収益						6,073,600	
						2,637,122	
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	電する幼児共					2,637,122	
木収入期间を考慮した工地に帰ん x	再 ソ の 常 以 江		(円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %				· ·	

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩﨑不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩﨑 圭亮

鑑定評価額55,100,000 円1 ㎡当たりの価格216,000 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 12日	(6)	[令和 4年1月]	160,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 4 / 0 0 07 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要百													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			茶山 5 3 - 5 」	丁目 2 3	7番					地 (㎡	I	255)	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	- 要な交通施 近の状況	設との		.専 .80)	
	長方形 1.2:1	住宅 LS 2			一般住宅が 整然とした		東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	茶山6	600 m		(~	·の他)	
(2)	範囲	東 35 m	i、西	130 m、	南 60	m、北	130 m	標準	隼的使用	用 	住宅地	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形物	大等 「「「「「」」	間口 約	17	m、 奥行	亍 約	15 m	n、 規	規模		250 m	程度、	形状(まぼも	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街·基準 市道 路·		北6 m	交通施設		沢南	西方600 m	法令規制	(50		
	地域要因の将 来予測											「、今後も 注移するも				と予測
	長有効使用の判定	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因		方位				+2.0
, ,	監定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格		21	6,000		n i	_						
V.	/旭/市	収益還元法	-	収益価格			/	円/n								
		原価法開発法		積算価格 思発法:-	<u>-</u> こよる価格	,	/	円/n 円/n	_							
(6)市	5場の特性		ば、都 地域であ	心へ通勤 る。市場	するサラ	リーマン	等のエ	ンドユ・	ーザー	が中心と	なる。	区内に形成で 良好な住理 円、新築の戸	環境を背	景と	して、不	動産需
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、多数の新	収益還	元法の適 引事例を	用は断念 収集・選	し、取引 択し、説:	事例比 得力の	較法に。 高い価	よる比え 各が得る	準価格σ. られた。	試算を 以上。	双引が中心 ⁻ を行った。 より、市場 己の通り決え	七準価格 生を反明	多の試	算に当た	っては
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	rr [1	1 00	100	100	[10]			祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡城南(県)	_	12	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	と 要	別的 因の 検	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 -10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/n	1-	06.6]	100	100	-	0	21	7,000	祖正		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の	2 通地点(代表	03,000		価 変格 動 状		₃∫ ±	也価は全	全体的に	上昇傾	句にあ	移しており る。 れない。住				
基準価地格の等		標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	要個別的	ig / 「 5	句で推移	多してに				J.I.J.SC.10	ı-u \	. С. Грија	— / I I'A
前か	変動率 年間	—————————————————————————————————————														

NO	取引	事	所在及び地	也番並びに	「住居表		類型	地積	(m²)		画地	接面道	路の	主	要交通が	包	法令上の規制等
	例番	5	」等 			点	낖		(m²)	<i>ω</i> #	ジ状	状況		設(の状況		制等
a	福岡城南	有4 福	岡市城南区	-			更地	((ほぼ) 方形		西3.8 mi	市道				1 低専 (50,80)
		101								l		-					
b	福岡城府 C	有4 福706	岡市城南区				建付 地	(長方 	5形	西3.9 mi	巾追				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
С	福岡城市	有4 福	岡市城南区				更地	(ほ (形	 ई 台	西4 m市	 道				1 中専 (60,150)
d	- 2	201	岡市城南区				更地			ほほ	ず東攵	北3.9 mi	市道				1 低専
u	С	522	则则加州	-			文地	(π/	大定	403.9 IIII	山坦				(50,80)
e	福岡城區		岡市城南区	<u> </u>			更地			台刑	%	北5 m私i	 道				 1 低専
	C	929						()							(50,80)
VO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格円/㎡)	地域の	或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(9,934	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/	_ <u>100</u>] [111.1]		216,895	<u>100</u>			223,83		計路	0	.0	228,000
b	(3,354	100.03	[104.2]	100			210,095	100			223,00		と通・ 接近	0	.0	220,000
	21	5,455	[130.0]	100	[100.0			178,037	[81			217,38	33 3	環境	0	.0	222,000
С	20	1,648	100 [100.0]	[105.3] 100	100	100 [100.0]		212,335	100	_		208,37	76	画地	+2	.0	213,000
d	(100	[102.5]	100	100			100					亍政 		.0	
e	18	6,866	[100.0]	100 [102.5]	100	100.0]		191,538	100			212,11	13	その他	0 [102. (.0	216,000
_	18	5,366				[100.0]		190,000				202,55	59		100		207,000
۷0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Ŗ					工地域	域要 因	の比較の	内訳				
а	正常	% / F	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通·	接近	+2.0	環境	0.0
		+0.53	画地	+11.1	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	<u> </u>	0.0		
b	買進み	% / F	街路	-2.0	交通・	接近 0.0	; :環境		0.0	街路		-5.0	交通·	接近	-2.0	環境	-12.0
		+0.38	画地	 -1.0	 ¦行政		しての		0.0	 行政		0.0	その他	 b	0.0		
c	正常	% / F	街路		<u> </u> 交通・		 環境			街路					+1.0	環境	+4.0
		+0.53	ョー		- - 行政		- そ の			· 行政		0.0			0.0		
d	正常	% / F	街路		交通・		環境		0.0	街路		-5.0			0.0	環境	-5.0
		+0.49			 ¦行政		しての			· 行政		0.0			0.0		
e	正常	% / E	1 街路		交通・		環境		0.0	街路		- 1			+3.0	環境	
_	11.13	+0.49			. L		L					i			i		-8.0
			ᄪᄱᄱ	0.0	¦行政	0.0	¦その	ie.	0.0	行政		0.0	ב טאונ	5	0.0		

											田凹机	(用(木)			□ -10-3
(2)積算価格	算定内	訳													
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地でで	あり、	再調達原何	画の	把握が困難な	いため 。				
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例都	番号			-		所在及	び地番								
素地の取得 (円)	导価格 / ㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補	正 時	点修正	道	造成工事質 多正後の((円)	費の補 価格 / ㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	1	100			
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹ で	地域要因		別的要因	の 🏻	再調達原 (西
(円)	/ m²)					の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	'n)	較	比	野文		(円	/ m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1	100			
熟成度修正	E	[]	/ 100			積算化	西格			円/m²				
内訳															
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補正				月率変	動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					9	% / 月
地域要因の比	比較		街路	4	交通	・接近		環境		行正	Ż	·	その他	<u>p</u>	

(3	収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由					
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其 後の純り		還元利回	IJ
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g	J)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟である <i>†</i>	こめ、収益還元法は非	適用とした。			

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

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚

鑑定評価額32,800,000 円1 ㎡当たりの価格213,000 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)	[令和 4年1月]	165,000 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	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)关地侧且口	マ和 4 年 0 月 20 日	(3)間ではいた。	上市 11	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

()	E及び地番並び 注居表示」等			区別府 6	TH16/	. 					地積	:	454	法令上の	↑±日生1/5/5
1 . 1 H2.H4		///	府6-	6 - 3 7		₩留20					地標 (m²)		154	(本立下の	ノ規利寺
		敷地 <i>σ</i> 況	利用の	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	設との	1 中専 (60,150)	
長方形 1:1.8		住宅 W 2			E宅、マンシ Eする住宅 ^地	1.1_8	西6 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	茶山30	O m		(その他) 高度地区2	
(2) 範囲	∄	東 100	m、西	100 m、	南 100 i	m、北	150 m	標準	的使用	低層	住宅地		1		
近 標準	き的画地の形状	等	間口	約 10	m、 奥行	ī 約	15 m、	規	模		150 m³₹	呈度、	形状	長方形	
地域		特記特	にない			街 6 m 路 1	市道		交通 施設	· 茶山馬 - -	R 北方	300 m	法令 規制	1 中専 (60,150) 高度地区2	2種15m
地域 来予					、特段の3 か投資物件									れるものと 則する。	思料する
(3)最有効化	使用の判定	低層住宅	官地						(対象基準の個別的	集地 り要	l I			
(5)鑑定評(の適用	-	取引事例		比準価			,	円 / m²	4	因					
07,62/1)	-	収益還元	D)太	収益価		168	•	円/㎡	+						
	-	原価法 開発法		積算価	<u>哈</u> による価格			円 / ㎡ 円 / ㎡	-						
(6)市場の物	持性	同一需給 へ通勤す 利政策に	「る第一」 「より住	城南区及び 次取得者で 宅を取得し	バ隣接する であるが、 対	各区の地 現模次第7 環境が継続		線沿線 動産投 り、福	→ の住宅 資家や 岡市の	bデベロ O人口増	ッパー 加と相	の需要も其 俟って、 系	月待でき	を書は、福岡である。 長らく 「優れる住宅」	く続く低金
	び鑑定評価 定の理由	素が多り場に裏付	いため精 けられ	度にやや難 た実証的な	推点がある。 は価格とい	一方、b える。以」	t準価格 Lより、	は七隈 現下の	線沿線 不動産	泉の取引 E市場は	事例を 自己利	採用のうえ 用目的の信	t、試算 主宅取引	ば算に当たっ すしたもので に牽引され 価額を決定	で現実の市
(8) 公規価 標準 示準格	代表標準地 準地番号	標準:	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		園の │	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	i
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
指か 定ら 福l	指定基準地番号 岡城南(県)	<u></u>	- 12	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		∃ の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡へ	内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	1.0 2.0
基の 準検 地討	前年指定基準 ⁵ 183,	他の価格 000 円/	_	100.6]	100 [101.0]	100	[100. 100	0]	212	2,000	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
対年ら	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共過)() 円/㎡	価 変格 動	一般的 要 医	平	均より化	低い。	住宅着	■	上帯数は増加 単減が見る	られ直近	上で推移。高齢 では増加し	している。
基準検 でま 準価討 1	ある場合の検討 代表標準地 標準地番号	標準地	以标学吧	寺と同一池 - 円/㎡	形状成況要	地域要因]	建用地	及び共	同住宅周	用地とも			域であり、II 需要がある。	日来から、
の等 前か 3	公示価格 変動率 年間	因 % の	要医		<u>別</u> 的要!	ചに変	動はない	, I _o							

NO.	取引			也番並びに	「住居表		類型	地積	, ,		画地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	号	」等			点	型		(m²)	の刑	沙状	状況		設の	D状況		制等
а	福岡城南	有4 福	岡市城南区				更地	(ほほ) 形	ई 台	西4 m市	道				1 中専 (60,150)
	- 2	201						,									
b	福岡城區	有4 福	岡市城南区				更地	(台邢	%	北5 m私	道				1 低専 [50,80)
	. و	929						(,
С	福岡城區		岡市城南区				建付地	,		ほ い 形	ず整	北東5.8	m市道				1 住居 60,200)
		10					75	() //-							高度地区2種20m
d	福岡城區	19 福	岡市城南区				建付			長方	5形	西4.3 m	市道				1 低専
	С						地	()							50,80)
e	- 7	702	岡市城南区				更地			ほほ	ŤTF	北西5.1	m市道			+	 1 低専
•	C		I-1177% (H) E-1	•			2-5	(分		чощо	,2~_				50,80)
	-	13	 !+	n+ = 4 0	777 / 15-	4 1±×+ //.	142	□ (T + b	1,1,.1	-1		A		/m =====			* C /T-45
VO		価格 / ㎡)	事情補	時点修 正	建付派 価の補口			定価格 円/㎡)	因の	或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因の	,	查定価格 (円/㎡)
а	(20	1,648	100 [100.0]	[105.3] 100	100	100 [100.0]		212,335	<u>100</u>			221,18	街		0	.0	221,000
b	()	_100	[102.5]	100	_100			_100)			接接	通・ 近	0	.0	·
c	(5,366	[100.0] 	100 [104.3]	100	100.0		190,000	[8 ²			224,58	86 環 週 :			.0	225,000
d	(22:	2,618	[100.0]	100	100.0	100.0		232,191	[10 ²			222,83	32 行i	政		.0	223,000
	16	1,896	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		164,324	[77	7.9]		210,94	42 そ	の他		.0	211,000
e	16	8,139	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [100.0]		172,006				213,93	38		[100 .	0]	214,000
VO	ア事情 の内容			補正の内部	7					工地域	域要 因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・技	接近	-1.0	環境	0.0
		+0.53	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路 		-1.0	交通・技	接近 	0.0	· 環境	-10.0
		+0.49	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		-	その他		0.0		
С	正常	% / 月 +0.43	街路 		交通・		環境		0.0	街路 		i	交通・f 		-7.0	□環境 □	+10.0
_			凹地		 		その		0.0	行政 			その他		0.0	-pm	
d	正常	% / 月 +0.38	街路 		交通・: こここ		環境			街路 		i	交通・打 			□	-10.0
_	正常		画地		¦行政 - - 		その		0.0	行政 		1	その他		0.0	理培	
c	一工中	+0.38			交通・ 		環境 その			街路 行政		i	交通・打 その他	σ		· 烬児 	-10.0
		決定の		0.0	 1.1 mX	0.0	00	10	0.0	I J LLX		ı			0.0		9,000 円/㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 219,000円/㎡〕

_																	
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造瓦	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
11	素地の取得 (円/		事情補	ÎŒ	時点修正		の価格	O補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円 / r	n²)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>1</u> (<u>)</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			関用の補修		i効宅地化™	をで		要因の		勺要因 <i>0</i>) Ę	調達原価
	(円/	m²)					正後の	(円/㎡)	附	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			100 []	100	l				(%)	<u>1</u>	00]		
į	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	호 -		交通	·接近		環境			行政		-	その他	l

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,794,445	745,972	3,048,473	2,043,750	1,004,723	(0.9763) 980,911	(4.2 0.4)
	収益価格	25,813,447	円 (16	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用		建築	新	(m²)		構造・原	·····································		延床面	57.		(m²)
#54			是来见	U19						<u> </u>	11/R 		
共同住					67.00	L S	3 F	-				201.0)()
	上の規制等	++ >++ 7+1 ++ -+- 4/4	15.00.00	±	+ *	Lul. 47#			m /=		*******	±= = 65	
用途地		基準建蔽率等	指定容和	貞學	基準容積率等	地積		間口・)		前面道路、		C 0 ==
1 中専 高度地	ī 2区2種15m	60 %	6	150 %	150 %		154 m²	9.5	mx 16	6.0 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 r
想定	建物の概要	1 L D K タイ 宅を想定	プ(各階	2戸x 3	3、計6戸)の)共同住	有効率 の理由	100	.0 %	外階段和	利用のため		
(3)-3	総収益算出層	 为訳											
階	用道	金 床i	面積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 作 り 月額 料	月額	頁支払賃	料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
rai	/ =		(m²)	(%)	(m²)	1			(F	円) b	権利金等(月数	b権利金等	(F
	#6	÷ 🖶	67.00	400.0	67.00		4 000		407.0	200	1.0	1	07,200
1 ~		±t	67.00	100.0	67.00		1,600		107,2	200	1.0	1	07,200
	共同1	1 全	67.00	100.0	67.00		1,630		109,2	210	1.0	1	09,210
2 ~	, ,	1-0	07.00	100.0	07.00		1,000		100,2	210	1.0	1	09,210
	共同1	主宅	67.00	100.0	67.00		1,630		109,2	210	1.0		09,210
3 ~							,				1.0	1	09,210
~													
~													
			204 20	400.0	204 00				205.4			3	325,620
言	t		201.00	100.0	201.00				325,6	520		3	325,620
年額	支払賃料						325,	620 円	x 12ク	ア月 =		3,907,	440 円
a共社	益費(管理費)					円/	m² ×		m²x '	12ケ月	=		0円
	益費(管理費)												
	,	車場使用料等)			/D +T -> // - 1		台 x		台×12ク	7月+		=	0円
	れ損失(算出				保証金等によ			計上し		0.4			0 円
	登等による損失 a)x 空室率/	失相当額 A(%)+(× §	空室率 B((%))	3,	907,440	户 × 円 x		5.0	% =		105	.372 円
` 以上	-						1 J ^			,u –		3,712,	
		益(空室損失考慮	後)		325	,620 円 ×	: 95	.0 % ×	 :	1.0	0 % =		093 円
		金及び償却額(空		慮後)	償却	 年数(4 3	年)	運用利回	回り(1.00 %)		
-	//L O UE \	, n +	6 / (22 - 22 - 2	***	325	,620 円 ×		.0 % ×		0.	2563 =	79,	284 円
		5保証金等の運用益	6(空至損失	考慮後)		円 x		% ×			% =	TI / m²)	0円
総収		・ + +	ではませ	1	/ \ + + +		94,445 円		(24,639 [J/III)	
	1 m当たりの 事例番号	D月額支払賃料の 事例の実際			()内は支 点修 標準化		校 +4++	或要	基準階	本□	定実質賃料	基準地基準階	はの佳』
	ヂIVI田 'D	実質賃料 (円/㎡)	正	正	ポット 保全化 補正	差修正			基年陷 各差修正		E 天 貝 貝 春春 / m²)	坐十七至千月	ロツ貝作
a 福 賃	岡城南4() - 804	1,491	100	[100] 100	- 1	100 [85.0			100 [100.0]		1,639	対象基準階の 月額実質賃料 1,666	! 6 円/m
b 福 賃	岡城南4() - 805	1,490	100 [100.0			100 [90.0			100 [100.0]		1,656	月額支払賃料 (1,630	∮)円/m
c 福	岡城南4(1,537	100	[100	.0] 100	100	100)	100			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		130,800 F	円	32,700,000 x 0.4	%	
維持管理費		195,372 [円	3,907,440 × 5.0	%	
0.40 O.tm	土地	76,500 F	円	查定額		
公租公課	建物	277,900 F	円	32,700,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		32,700 F	円	32,700,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		32,700 F	円	32,700,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	円			
総費用						
~		745,972 [円	(4,844 円/㎡)	(経費率 ′	19.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.2 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		32,700,000 円		158,000 円 / ㎡x 201.00 m	設計監理 ix (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0625		躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		2,043,750 円	1	0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 %	+ 0.0889 x	20 %
×	(13,271 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,794,445	円
総費用					745,972	円
純収益 -					3,048,473	円
建物等に帰属する純収益					2,043,750	円
土地に帰属する純収益 -					1,004,723	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				980,911	円
(a) a + 14 a 177 × (3-44)	\square	((6,370	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		25,813,447 F	9	(168,000	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡城南(県) - 4	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 101,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 131,000 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		[令和 4年1月]	100,000 円/㎡
	ATR 47 0000	(F) /T-42 @ 15*X	工业/正 45	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)1四格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

														1	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市城南[尾 4 - 8		丁目27	3番						地 (㎡		771)	法令上の規制等
準地	形状	敷地σ 況)利用の現	別別	2の土地の	利用	の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	设との	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 RC6	5		関一般住宅 ヨンが混在 担域		T -12	東7 m 市道			水道、 ガス、 下水	六本	松3 km		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 70	m、西	70 m、	南 90	m,	北	70 m	標準	的使用	1 中層	共同信	主宅地	l	
近	標準的画地の形物	大等	間口 糹	5 25	m、奥	行業	約	30 m	、規	模		750 m	· 程度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特	記ない			街路	7 m	市道		交通施設	1	公駅南	方3 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
-	地域要因の将 来予測		司住宅や- 主宅地需要									もこの	のような利用	月状況1	が維持されると予測
. , .	侵有効使用の判定	中層共同	司住宅地								対象基準 の個別 因	準地 7的要	ない		
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例収益還元		比準価格				5,000 2,400	円/㎡ 円/㎡		_				
		原価法		積算価値	格			/	円/m²						
		開発法		開発法	による価権	各		/	円/m²						
(6) F	万場の特性	取得を目地域にお	目的とした 分ける戸建	:不動産業 住宅用は	業者や不動 他は需要が	加産投 バ堅調	資家、 で、他	マンミ	ション開 少ないこ	発業される	者、転売 あって、	を目的 大規模	的とした不動	加産業者 需要も緊	は、収益物件用地の 等が見られる。周辺 い調である。土地の規
ì t	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	いえる。 を反映し	一方比準	価格は、 よって、	同一需約 現実の計	き圏内 う場を	のマン反映し	ノション ノた比 ²	ノ用地と 集価格を	して(重視)	の人気のし、収益)程度	や当該地域に	おける	は低めに試算されたと 5大規模画地の希少性 には前年価格について
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	[地域要 因の比 較	. 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	<u></u> 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	-	00	<u>[</u>	1			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	[地域要 因の比 較	二 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	模 内 準 訳 代	· □□□ □ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格	, -	100	100	-	00	[100]			祖			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討		125,000 表標準地等		形 壮	カ 犬 ſ [:]	一般的要 医地 域要 医		ョン適地 ラダマン マンジャング マングラ マングラ マング マング マング マング マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マ	の商業 部への	ぎ地は特)交通利	に需要 便性が	鉄での交通科が活発である。	る。 のの、周	「高い住宅地、マンシ」 「高い住宅地、マンシ」 「日本では現境や生活利便性」 「は同が続いている。
準価格の前が	標準地番号 公示価格		% 半年間	- 円/㎡	成 形 要 因 の	۱ ۲	個別的要 医	J \ 個	固別的要	因に変	ど化はな	l 1 _°			

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道 状況	路の	主頭 設の	要交通施)状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 K - 10		岡市城南区				貸家 建付 地	(ほに)形	重整	南西8 mi	 市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	- 10. 福岡城南 C		岡市城南区				更地	(ほぼり方形		東5.5 mi 南4 m	市道				1住居 (70,200)
	- 22	22										角地					
С	福岡城南 C		岡市城南区				更地	(方形		南11.5 г	市道				2 住居 (60,200)
d	福岡城南		岡市城南区				貸家 建付 地	(不整)	隆形	南6 m市 北西5.3 角地					1 中専 (70,100) 高度地区1種15m
e	福岡城南	_	岡市城南区				建付 地	(長7	5形	東6 m市 西4.8 m 二方路	道				2 中専 (70,150)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	□ 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(116	,562	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		121,691	<u>10</u>	0 3.0]		118,14	街 7 ☆	路 通・	0	0.0	118,000
b	(152)	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [103.0]		151,447	_10			144,23	接	近		0.0	144,000
С	(,000	100 [100.0]	[102.9] 100	100	100		118,335	_10			126,96	画			0.0	127,000
d	(,055	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100		107,687	_10			121,8	行	政 の他		0.0	122,000
e	()	_100	[104.4]	100	100 [105.0]		328,964	_10	0		145,75			[100 .0	- +	146,000
NO		イ月率	ウ標準化					,									
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	□環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	· · 環境	0.0
		+0.40	岡地		 行政 		その		0.0	 行政			その他		0.0		
b		% / 月 +0.40	街路 画地		交通・接 こ 行政		- 環境 - - - その			街路 行政		i	交通・ その他		+3.0	□環境 □ □	+3.0
c	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・			環境	÷ -13.0
		+0.42	画地	0.0	 行政		その			 行政		i	その他		0.0	<u>.</u>	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境 		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	-5.0
		+0.39	画地	 -2.1	行政 	0.0	\ そ の	他	0.0	 行政		-6.0	その他		0.0	L	
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	· 接近 	+8.0	· 環境	+120.0
		+0.73	画地	+5.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		-5.0	その他		0.0		

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	27,801,755	7,454,400	20,347,355	17,520,000	2,827,355	(0.9571) 2,706,061	(4.2 0.4)							
	収益価格	71,212,132	円 (92	2,400 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定選	建物の状	大況								IM.	尚城南(県) ────	- 4	- 10-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層		延床	面積	((m²)
共同住宅					259.00	R C	6 F	-				1,534.00	0
公法上の規	見制等												
 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		20	0.4	000.0/	200.0/		2 2	07.			前面道路:	: 市道	7.0 m
高度地区2種	20m	60	90	200 %	200 %		771 m	27.0	0 m× 28	3.0 m	特定道路書	きでの距離:	m
想定建物の)概要	2 D K (約 定	5 0 ㎡)和	建度、各国	谐5室、計30		有効率 の理由	97	7.8 %				
(3)-3 総収益		 N訳											
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 ↓	月	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(F	9) t	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	共同包	· · · ·	259.00	96.5	250.00		1,350		337,5	500	1.	0 33	37,500
1 ~	大门	1-5	203.00	90.5	250.00		1,300		331,	,00	1.	0 33	37,500
	 共同(主宅	255.00	98.0	250.00		1,400		350,0	000	1.		50,000
2 ~	, , , , ,						.,				1.		50,000
	 共同信	主宅	255.00	98.0	250.00		1,450		362,5	500	1.		52,500
3 ~ 6											1.	0 30	52,500
~													
~												0.44	27 500
計			1,534.00	97.8	1,500.00				2,137,5	500			37,500
ーニョー 年額支払賃	 						2 137	500 Œ	x 12ク			25,650,	37,500
a共益費(管						85 円/n			.00 m²x			1,530,	
		 の算出根拠			周辺の共益費				.00 1117	12773		1,000,	000 13
,		車場使用料等	<u> </u>			,000 円/台			5 台×12ク	-月+		= 1,440,	000円
貸倒れ損労	<u>`</u> E(算出				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	こる損失				27,	180,000 円	g ×		5.0	%			
		(%) + (x	空室率 B	(%))	+	P	9 ×		(% =		1,359,	000円
以上計	+ a+											27,261,	000円
		益(空室損失考)				500 円 ×		.0 %			0 % =	20,	306 円
権利金等の)運用記	益及び償却額(空室損失考	慮後)	償却: 2,137,	年数(500 円 ×	4 £ 95.	年) .0 %∶	運用利回 ×		1.00 %) .2563 =	520.	449 円
その他の収ん	 \に係る	保証金等の運用	益(空室損失	 考慮後)	, , ,	円×		%			% =		0 円
総収益	+	+ +				27,801	1,755 円		(36,059	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	またりの)月額支払賃料	の算出根持		()内は支	払賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補時正	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各地均	或要 比較	基準階 格差修正	查:	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡城南 賃)	12	1,537	100	[100 [100]	_	100 [100.0			100 [100.0]		1,537	対象基準階の 月額実質賃料 1,482	円/㎡
b 福岡城南 賃) -	9 4 (802	1,346	100	[100 [100]		100 [95.0			100 [100.0]		1,417	月額支払賃料 (1,450	円/㎡)
С -		(100		<u> </u>	<u>100</u>]	<u>100</u> []			基準階 3 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	〕	ミ額相当額				算出	根 拠		
修繕費		1,200,000 P	7		300,000	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		2,862,000 P	7		28,620	,000 ×	10.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	242,400 P	ŋ :	査定額					
公租公課	建物	2,550,000 ₽	7		300,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		300,000 P	7		300,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		300,000 P	"		300,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	7						
総費用									
~		7,454,400 P	円 ((9,668 F	円/㎡)	(経費率	26.8 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.2 %	Ď	g : 賃料の3	变動率				0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	na:躯体の	経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	Ď	n ♭ : 仕上の	経済的耐用	月年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c:設備の	経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	≣	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u>«</u>	C	.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		300,000,000 円		400	000 FB (2	4 504 00 2	設計監理	
一北下田陽等		0.0504			,000 円/m 体部分	ıx	1,534.00 ㎡: 仕上部分	x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0584		0.0450 ×		0.0566 ×		0.0889 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(17,520,000 円 22,724 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		7						
総収益								27,801,755	円
総費用								7,454,400	円
								20,347,355	円
建物等に帰属する純収益								17,520,000	円
土地に帰属する純収益 -								2,827,355	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,706,061	円
×				(3,510	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	ó						
		71,212,132 円	3	(92,400	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) - 5 宅地-1

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

 鑑定評価額
 23,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 146,000 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]	110,000 円/㎡
	ATR 4 T 0 F 00 F	/ F \ /### @ 15##	工光压 板	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

	鑑止計11個級の決ル		IV X F												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- '-		南区七隈 4 2 3 - 2	丁目405 0」	5番15				地積 (m²)	-	163)	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道题	洛の状況	况 供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 で が で が で が で の 状況	設との	1 侃 (50		
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模住宅均	莫の一般住宅 地域		 北5 m 市道		水道、 ガス、 下水	七隈40	00 m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 2	20 m、西	100 m、	南 40	m、北	80 m	標準的	使用 戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	m、 奥行	対	16 m、	規模		160 m ²	程度、	形状	長方牙	杉	
地域	地域的特性	特記 4	持にない			街 5.	0 m市道		€通 ¦七隈! ■設	駅 北西	方400 m	法令 規制	(50	t.専 ,80)	
	地域要因の将 来予測				 内に各種質 測される。		色設が揃う	住宅地	 也域である	ことか	ら、今後	しし	 が高(ハ住宅地	域とし
	員有効使用の判定	戸建住							(4)対象基 の個別 因	準地 的要	:61				
` '	監定評価の手法)適用		例比較法	1		146	,	/ m²	-						
		収益還		収益価				/ m²							
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格			/ m²							
(6) ਜ	万場の特性	隈・梅林・ の不動産業 七隈駅へ近 とから、今	者が中心で 多し、周辺	である。需 刀に各種利	要の中 便施設	心となるが揃う利便	上地総額 更性高い	iは160n 地域であり	nst程度の)、更に)画地 [、十	で2,3	300万			
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	の適用 、市場	は断念し における	た。対象 価格形成の	低層住居専 基準地に比較 の実態及び 基準地からの	較的近接し 代替性等を	ノ、地域格 を反映し、	差が小 規範性	さく求めら は高いもの	っれた事 ひと判断	例を重視する。	する等し どって、	てす	めた比当	隼価格は
(8) 公規	代表標準地 個 標準地番号	標準	準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比			象基準地 規準価格	標 内 準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0 -5.0
示準			- 8			較	比較	(円/㎡)	訳化	環境	0.0	要	環境	+39.0
価と格し	/\ /m/x			[104.8]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	+1.0	因	行政 その他	0.0
をた	400	,000 円	/ m²	100	[101.0]	[132.1]	100		146,000	1	その他	0.0		C 07 E	0.0
(9) 指か 定ら	福岡城南(県)	号	- 12	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通 環境	0.0 -5.0 +39.0
基の 準検	1 刚生指定县港	地の価格	各	[106.6]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	+1.0	因	行政 その他	0.0
地討	400	,000 円	/ m²	100	[101.0]	[132.1]	100		146,000		その他	0.0		تا ۵۰	J.0
(10) 対年	送続 新規 前年標準価格	価 変	(一般的 要 医	1 1				であるものは、				人口は約			
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	弋表標準地	等と同一地	A 動 形 状 成 況	(地 均要 医	14- - -1	りの七郎 ハ住宅は	隈駅を始め 地域であり	として、 、住宅記	スーパー [・] 標要は堅調!	や小学校 こ推移し	交等へ してい	も近接する。	する利便
地格の等	等 公示価格 円/㎡ 因						個別的	的要因に	こ変動はな	l 1 _°					
前か	変動率 年間	+6.6	3 % 半年	- 間	% の	、要 医									

- 5 宅地-2 福岡城南(県)

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道	路の 主 設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区				建付地	(ほに) 方形	 ぼ長 ド	北4.8 min 東4.3 m	5道		1 中専 (70,100)
b	- 22 福岡城南 C	21 福	岡市城南区				建付地	(ほほ 形	ぎ台	南東4 mi	5道		1 低専 (50,80)
C	- 2 [·] 福岡城南 C	11 福	岡市城南区				建付地	(ほほ ₎ 形	 ई 台	西4 m市道	<u> </u>		1住居 (60,160)
d	- 2 ² 福岡城南 C	17	岡市城南区				更地	(ほほ)方形	ぎ長 ジ	西3.5 mi	直路		1 低専 (50,80)
e	- 22 福岡城南 C	23 ī 4 福i	一 岡市城南区	·			更地	(ほほ ₎ 形	 š 台	西4 m市道			1 中専 (60,150)
NO	取引	01 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地対	域要比較		推定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(140) ,429	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		139,475		<u>) </u>		145,74		0.0	146,000
b	(150) ,495	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		158,622	100 [108	<u>3.2]</u>		146,60	接近 1 環境	0.0	147,000
c	(133) ,392	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	-		138,194				140,87	画地 1 一 行政	0.0	141,000
d 	90) ,585	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [/]	-		92,850		3.1]		159,81		0.0	160,000
e N0		イ月率	ウ標準化			100 [100.0]		212,335		3.5]		159,05 lの比較のP		[100.0]	159,000
a		%/月		0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	 交通・接近	-7.0 環	
		+0.33	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b		%/月 +0.49			- 交通・排 		環境 環境 その			街路 行政		<u>-</u> -	交通・接近 その他	L_	境 +15.(
c	正常	% / 月					環境		0.0	街路		-	 交通・接近	-9.0 環	
		+0.40			.' ¦行政 '		ところ		· 	 行政		i	 その他	0.0	
d		% / 月 ±0.35		0.0	- 交通・排		· □環境		0.0	街路		L	· 交通・接近 	-10.0 環	境 -32.0
		+0.35			¦行政		その		0.0	行政		1	その他	0.0	
Δ	正常	% / 月	田路	0.0	交通・持	5年 0.0	環境	1	0.0	街路		-2.0 ¦	交通・接近	-2.0 ¦ ^壞	^境 +39.0

												:	福岡城南	(県)	-	5	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため。									
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正	の価格	カ カ補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正	i	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	-]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)					正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の比	(個別的 比較	的要因	の 事	再調達 (原価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u> (00]					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			F	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正			月≌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路							・接近		環境			行政			その他	±	
(3)	収益価格算	草定内	訳														
(3)	-1 収益還	元法(適用		よが適用で	ごきない場合	今の理	<u> </u>								

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

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

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) - 6 宅地-1

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

 鑑定評価額
 24,500,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 160,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	125,000 円/㎡
/ 2) 安地超木口	<u> </u>	/ Γ) /西 1夕 介 5手米百	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			南区田島 5 13-4	5丁目36: 4」	5番1外					寸 (n	也積 ㎡)	(153)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接回	面道路σ		供給 処理施 設状況	扫		文通施 O状況	設との	1低 (50,		
	台形 1:1	住宅 LS 2			莫一般住宅が 静な住宅地域		北西5 市道	m		水道、 ガス、 下水	茶山	1850	m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 30	0 m、西	250 m	南 90	m、北	200 m	標準	集的使用 集的使用	月戸建	住宅	地		1			
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 10) m、 奥行	亍 約	15 m	ı、 規	見模		150	m²程	度、	形状!	長方用	多	
隣 地 域	地域的特性		記すべ	き事項はな	113	i	き方位北 の mホ		交通		駅南	東方	7850 m	法令	(50		
		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測			が住宅地域 なと予測で		域内に	格別の	変動要	因はな	いが	、住	宅需要は	は底堅・	く推和	多してお	り地価	
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基準 の個別的 因	準地 的要	台形 方位	ž I				0.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	16	0,000	円/m	n²								
0	D適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/m	n²								
		原価法		積算価	格		/	円/m									
		開発法			による価格		/	円/m									
(6) ī	市場の特性	福岡市中	中心部へ	通勤する	び周辺の地 平均的所得: 1 5 0 ㎡程	者で、彼	らは利	更性や現	環境、自	学校区等	手に着	目し	て物件の	り選定を	行う	。需要の	
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	般住宅/	が建ち並 宅地域で	ぶ区画整	区の4事例 然とした住 から収益還	宅地域で	、自用	の戸建位	注宅が「	中心であ	5り、	容積	率も低く	(、居住	i と の は	適性等か	重視さ
(8) 公規 示準		標準	- 8	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	別的 因の 検	の規	基準地 集価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +16.0
価と	/\\ /m/x			[103.3]	100	100	[10	0.01				補	画地	0.0	因	行政	+2.0
格し をた	400	000 円	/ m²	100	[100.0]	[119.5] 10	0	16	1,000		正 そ	行政 - の他	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 短の 財	北 要	別的 因の 対	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の準検	─── 前年指正基準 ───		₹ / m²	[]	100	100	[10]					画地 行政		因	行政 その他	
地討					. 1	ļ.				71-70	66.1.3		の他	D C ''	<u>_</u>	LBMI	* 本の 仁
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要。							福岡市(主宅需要			上最低水 。	.华の住
基準	+ 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	活形状		或 因	地域要因	国に特段	の変動	は見ら	られな	<u>يا ا.</u>				
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的要		固別的要	要因に変	動はな	l 1。						
前か	変動率 年間	+4.6	% 半年	間	% の	3C 1	- 1 '										

福岡城南(県)

- 6

宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 设の状況	法令上の規 制等
a	福岡城南 C	4 福	岡市城南区				更地	()	ほほ 形	 〔 台	南東5.3 北4.2 m 二方路	m市道		1低専 (60,80)
b	- 1 福岡城南 K	_	岡市城南区				建付地	()	不整	 隆形	東2.5 mī	节道		1 低専 (50,80)
c	- 30 福岡城南 C	_	岡市城南区				建付地	()	長方	5形	西4.3 mī	市道		1 低専 (50,80)
d	- 70 福岡城南 C		尚市城南区				更地	()	袋地	 边等	南4 m市i	首		1 中専 (60,150)
e	- 91 福岡城南 C	4 福	岡市城南区				建付地	()	ほほ 形	 ई 整	東4 m市道 西2 m 二方路	道		1 中専 (60,150)
VO	- 90 取引位 (円/	断格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは			 住定標準個 (円 / ㎡)	面別 工作	川的要因の 対 交	査定価格 (円/㎡)
a b	(, 028)		[102.3] 100 [104.6]	100 [/]	100 [100.9]		154,137	100 [98	.0]		157,28	接近	0.0	157,000
c	(,246) ,896	100.0] 100 [100.0]	100 [101.5] 100	100.0] 100 [100.0]	100 [100.0]		147,556 164,324	[93 100 [97) `.0]		157,14 169,40	画地	0.0 0.0 0.0	157,000
d e	(, 865)	100 [100.0]	[104.6] 100 [103.4]	100 [/]	_100		157,302		0.0]		163,85	6 そのft	也 0.0 [100.0]	164,000
10		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[101.0]		149,083				153,69 の比較のF		100	154,000
 a		% / 月 +0.38	街路 画地		 交通・接 		環境 環境 その			 封路 行政			交通・接近 その他	〔 -2.0 ¦環 0.0	境 0.(
b		% / 月 +0.38	街路	0.0	 交通・接 	挺 0.0	- ↓環境 · └		0.0	封路 		-7.0	 交通・接近 	f +1.0 場	境 0.0
c	正常		街路	0.0	¦行政 交通・接 	近 0.0	¦その 環境		0.0	行政 封路 		-1.0		0.0	境 0.(
	正常	% / 月	街路		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	宁政 ——— 封路			その他 交通・接近	0.0	境 0.0
 e		+0.38 	画地		一一一一		ー - - - 環境		0.0	 行政 封路		1	 その他 	0.0	 境 0.(
		+0.38			 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	

												:	福岡城南	(県)	-	6	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
, Indian	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	が補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	ú 他	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)				正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の比	(個別的 比較	的要因	の 耳	再調達 (原価 円/㎡)	
			<u>100</u>]	<u>[]</u>				(%)	<u>1</u> (00]					
Ĭ	热成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			P	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月習	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	地域要因の比較 街路						・接近	·	環境			行政			その他	t	
(3)	収益価格算	章定内	 訳														
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適用		が適用で	ごきない場合	今の理									

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	₫元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己の居住に供する	5一般住宅が中心であり	Ĵ、賃貸市場が成熟し <i>抗</i>	こ地域ではないため		

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

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額15,600,000 円1 ㎡当たりの価格72,000 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 / m²
 (2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	W/J/	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)关地响且口	34H 4 + 1/3 II			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鎧ル計1川領の伏ん	-07年四03	X =												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			医西片江 2 9 -	[2丁目1(18]) 9番29	9 6				地積 (㎡)	(216	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	□の土地のネ	利用の状	接面	道路の	久	供給 処理施 设状況		な交通施 の状況	設との	1低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			見一般住宅を ペートも混在 成		北6 m 市道		<i>t</i> .	K道、 Jス、 K水	福大前	1.2 km		(その他) 特別用途地 土砂災害警	
(2)	範囲	東 50 m	、西	180 m、	南 170	m、北	130 m	標準	的使用	戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形物	大等	引口 約	15	m、 奥行	ī 約	14 m.	規模	模 ———	2	210 m²₹	度、	形状 [E方形 	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 北6路	m市道		km (50 大大主人					1 低専 (50,80) 特別用途 ⁵ 土砂災害	
	地域要因の将 来予測	福大前駅ま 緩やかな上						であるか	が、福岡	固市の′	住宅需	要は底堅	いこと	から、今後	も地価は
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅均	t						(4)対 の 医)個別的	準地 り要	۱,			
` ′	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価	格	72	2,000	円/m²		4					
0	D適用	収益還元法	;	収益価額	挌		/	円/㎡							
		原価法		積算価額	挌		/	円/㎡							
		開発法		開発法日	による価格		/	円/m²							
(6) ਜੋ	市場の特性	の通勤者及	び転売	目的のオ	下動産業者 7	が中心でな	あり、彼	らは利	便性、:	環境、	学校区	等に着目	して物作	要者は福岡市 中の選定を行) 0万円前後	う。需要
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	い価格であ	る。近 が低い	隣地域に ことから	は最寄り駅る、収益性が	までややB がさほど	E離があ	り、居	住の快	適性等	が重視	される第	1種低層	こもので、実 雪住居専用地 比準価格を	域で建蔽
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格		ı	1	100	100	Г	1			補	画地		因 行政	
格しをた		円/m		00	[]	[]						行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	福岡城南(県)			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	内 準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	+15.0
基の		地の価格	[1	06.0]	100	100	[100	.0]			補	画地	0.0	因 行政	
準検 地討	00	,500 円/m	i 1	00	[100.0]	[121.7]	100		72	,700	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	7	71,000		価 変 よ、格 動	要医						、福岡市 住宅需要		曽、史上最低 である。	水準の住
基準	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表材標準地	標準地等。	と同一地	点) 形状	(地 域要 因		域要因	こ特段の	の変動に	は見られ	ない。			
地格の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要 因	(個別的		別的要因	因に変動	かはない	١,				
前か	変動率 年間	+1.4 %	半年間		% თ	` 女 L	4 ′								

0	取引事 例番号	Į į	f在及び地 □等	也番並びに	' 住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画地の形状		国路の	王要 設の	交通的 伏況	也	法令上の規 制等
а	福岡城南 4 K		可市城南区	:		711	貸家建付地	()	ほぼ長方形			HA	V.//-C	(E	1 中専 70,100) 弱度地区1種15m -砂災害警戒区域
	- 1025	*===					/_1					·**				. Int +
0	福岡城南 4 C	福庫	可市城南区	•			建付 地	()	ほぼ正 方形	南6 m市	道				1 低専 50,80)
C	- 920 福岡城南 4 C	福岡	可市城南区				建付 地	()	ほぼ正	西4 m市	道				「調区」 40,50)
	- 203															
d	福岡城南 4 C	福岡	可市城南区				更地	()	ほぼ長方形	東6 m市	道			(1 低専 50,80) 砂災害警戒区域
	- 403						** / !									· '~ -
a)	福岡城南 4 K - 205	福門	可市城南区				地	()	袋地等	西6 m市	迫				1 低専 50,80)
10	- 205 取引価 (円/r		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のに		推定標準(各(円/㎡		個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
Э.	()	100	[101.3]	_100	_100			_100			街	路	0	.0	
	78,8	58	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		76,811	[104		73,2		通•	0	.0	73,20
)	(77,5	43 43	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		79,094	100 [107		73,5	接 76 環			.0	73,60
	()	100	[101.1]	_100	_100		- 1	_100		•	画			.0	
_	58,3	33	[100.0]		[100.0]	[100.0]		58,975	[102		57,3			0		57,30
k	(56,3	53 53	100 [100.0]	[102.6] 100	<u>100</u> [/]			75,579	100 [107		70,3		の他		.0	70,30
<u>.</u>	()	100	[103.3]	100	100		70,010	_100		,0			100.0	\vdash	70,00
		_		100		[72.0]		63,527		-	59,0			100		59,10
0	ア事情 イグの内容 変動	月率 動率	ウ標準化	,補正の内部	7				=	工地域要	因の比較の	内訳				
<u> </u>			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-1.0	交通・技	接近 +	6.0	環境	0.
	+0	.12	画地	+4.0	├───	0.0	その	 他	 0.0 1	 亍政	0.0	その他		0.0		
 o	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0 fi			交通・技		4.0	環境	+12.0
	+0	. 33	画地	0.0	└	0.0	その		 0.0 作		0.0	その他		0.0		
_	正常 %	/月	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0 fi			交通・技		5.0	環境	0.0
	+0	. 12	画地		 行政		その		0.0 1			その他		0.0		
ŀ			街路		 交通・接		環境		0.0			交通・技			環境	+12.(
	+0	. 33	画地		¦行政		し ¦その		0.0			その他		^L 0.0		
5	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0 fi			交通・技		-	環境	+12.
		.33		-28.0	. L		その		0.0 1 0.0 1			その他		4.0 ^L 0.0		+12.(
					l .	0.0	1		0.0		0.0			0.0		

												11411 3.750113	(>1~)		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法か	が適用できた	よい場	場合その理由 しゅうしゅう		既成	市街地のた	:め								
(2)-2 造成宅地	内等に存し	.原価	T法の適用が同	丁能な:	場合(の価格									
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正	(の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100							<u>10</u>]	L10]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正			貴用の補修		动宅地化 率	で		要因の	比 個別的	的要因	の 拝	調達原価
(円/㎡)				Ī	正後の	D価格 (円/㎡)	除	∜した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記記が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 未成熟であるため、	3地域で自用の戸建住9 収益還元法は非適用と	らが中心の地域であり、 とした。	一部共同住宅等が見	られるものの、賃貸	市場が

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 8 宅地-1

				` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡城南(県) - 8	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額 116,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 135,000 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 15日		[令和 4年1月]	105,000 円/㎡
	A10 4 7 0 0 0 0 7 0	/ F > /T-40 @ 15-#F	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	旨									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 3 1 1	城南区神村 2 - 1 1	公寺 2 丁目 1 6 - 2 4 」	番				地積 (㎡)	(856	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	月の現 沢	周辺の土地の和	利用の状	接面道	洛の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	2 住居 (60,200)
	不整形 1:1.2	共同住宅 RC 7		高層マンション 宅が混在する住		西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	七隈1.6	6 km		(その他)
(2)	 範囲	東 30 m、	西 30	m、南 60 r	n、北	70 m	標準的條	- 使用 共同	住宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間[コ 約	30 m、 奥行	i 約	28 m、	規模	l	850 ㎡程	度、	形状(まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特記す	べき事項に			m 市道	交	通し七隈	沢南東	方1.6 km		· 2 住居 ¦(60,200) ·高度地区2種20m
		事項			路		施	設			規制	
	地域要因の将 来予測			ては限界点の原 がミニ開発等に							建住字	宅としての取引も多
(-/-	最有効使用の判定	共同住宅地						4)対象基準 の個別的 因		1		
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較		価格		,	/ m²					
0.) 週 / 円	収益還元法		価格	118	,	/ m²					
		原価法		はたって無ち			/ m²					
/c\ 1	 5場の特性	開発法		法による価格	収から声		/ ㎡ の幹線部	首敗の書後	4年に位品	문 라 고 #	·同什字	 等が存する住宅地域
(0)11	1-物の行注	の圏域。需要の形式のの	夏者の中心 2居住環境	は、アパート等	等の建設で 生活利値	を目的とし 更施設への	た不動産 接近性も	産業者や個 も良いため	3人投資3 5、共同位	家等が中心 主宅だけで	である	6。交通利便性は、や 戸建住宅用地として
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	性を反映した	宝証的な さった賃料	価格である。山	∇益価格Ⅰ こめややイ	は、対象地 Kめに試算	上に賃貸 された。	覚マンショ 本件でに	ıンの建記 t、信頼f	殳を想定し 生の高い比	て求め 注価格	アでおり、現実の市場かたものであるが、元 なたものであるが、元 路に収益価格を関連付 り決定した。
示準	***	標準地	時点修正		地域要 因の比 較		り の規	Π / ៳	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	<u>[</u>	100	100	[]	-		補正。	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正		・ 地域要 因の比 較	更 個別的	o b		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		 地の価格	ı] 100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100		[]	-	-		正 <u>-</u>	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,000 円/	m 価 変	要因							ィルスの影響は一時的 さが継続している。
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標 ^達 標準地	準地等と同−	-地点) 格 動 形 状 成 況	地 均要 因	111.1-12		住宅地と、準を上昇			それら	らの高単価での取引が
地格の等	公示価格	.4 7 0/	円/		 (個別的 要 因		的要因に	変動はなり	l I.			
前か	変動率 年間	+4.7 %	干牛间	% の								

福岡城南(県)

- 8

宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	Į の J	画地 肜状	接面道状况	1路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南 C - 22		岡市城南区				更地	(ほに) 方が	 ぼ長 ド	東5.5 m 南4 m 角地	 市道				1 住居 (70,200)
b	福岡城南	_	岡市城南区				貸家 建付			不整	整形	南6 m市	 道				 1 中専
	- 1	7					地	()		北西5.3 角地	m				(70,100) 高度地区1種15m
С	福岡城南 C	4 福	岡市城南区				貸家 建付地	(ほ!) 方形	ぼ長 ド	北4 m市	道				1 低専 (50,80)
	- 20									ļ							
d	福岡城南 C -	4 福局	岡市城南区				更地	()	整形	北東4.4	m市道			(1 低専 (50,80)
e	-							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	内要因(D	查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.0]	100	100		454 447	10			445.0		街路	(0.0	440,000
b	152	, 932	100.0]	100 [102.3]	100	[103.0] 100		151,447	10	3.8]		145,9		交通・ 接近	(0.0	146,000
	103	, 055	[100.0]	100	[100.0]	[97.9]		107,687	+	5.0]		126,6	91	環境	(0.0	127,000
С	(100	, 850 , 850	<u>100</u> [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		103,876	10	0 7.6]		133,8		画地	(0.0	134,000
d	()	100	[103.4]	100	100			_10	0				行政		0.0	
e	(, 644)	[100.0] 100	100	100	[95.0]		106,278	_10			140,3	94	その他	[100.	0.0 . 0 .]	140,000
NO	ア事情・			100 補正の内記		[]			[内訳		100		
	の内容	变動率															
а			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	+7.0
	-	+0.40	画地	+3.0	行政	0.0	しての	他	0.0	行政		0.0	そのイ	 也	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-15.0
		+0.39	画地	 -2.1	├───	0.0	\ て の	 他	0.0	行政		0.0	 その(也	0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		-3.0	交通	・接近	0.0	環境	-20.0
	-	+0.38	画地	0.0	 行政		¦ ¦ - ⊘			行政		0.0			0.0	· L	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境 			街路				・接近	+4.0	環境	-25.0
	-	+0.38	画地		 行政		¦その			 行政		0.0			0.0	. L	
e	9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			1	・接近		環境	
					 ¦行政		¦その	 他		 行政		 	 その(也		. <u>L</u>	
_	 上準価格決				1		I					i					7,000 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	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
(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	正後の価格
	正後の価格
造成事例番号 - 所在及び地番	正後の価格
	正後の価格
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造の価格 (円/㎡) (円/㎡)	(13:)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再 正後の価格 除した価格 較 比較 (円/㎡) (円/㎡)	調達原価 (円/㎡)
<u>100</u> [] 100 (%) <u>100</u> [] 100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円 / ㎡	
内訳	
地 内容	月率変動率
T	% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	28,702,798	6,317,374	22,385,424	18,396,000	3,989,424	(0.9364) 3,735,697	(4.2 0.4)
	収益価格	98,307,816	円 (115	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の制	大況								届 尚 城南(県)	- 8 E	510-4
	用	 途	建築面	ī積	(m²)		構造・『	皆層	延	床面積	(m²)
共同住宅					280.00	R C	7 F	:			1,655.00	
	見制等											
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	
										前面道路:		6.0 m
2 住居		60 %	Ď	200 %	200 %		856 m ^r	28.0 m	× 33.0	m 特定道路ま	までの距離:	m
想定建物の	の概要	1階:エント 宅(約68㎡	ランスと: x 23戸	共同住宅	忌、2~7階: ≧。		有効率)理由	95.0	% 共同]住宅として標準	集的	
(3)-3 総収益	5首出力	 hiR										
階層	用道		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	こり月額	月額支	払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
阳值				(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	井同4	主宅・エ	402.5						100 1	1.0	0 120	0,120
1 ~ 1	SE	ランス	120.00	70.0	84.00		1,430	,	120,120	1.0	0 120	0,120
	# = 4	÷ 🗢	200 00	07.0	074 00		4 450		202 022	1.0	0 39	3,820
2 ~ 5	共同位	±モ	280.00	97.0	271.60		1,450	;	393,820	1.0	0 39	3,820
	#54	÷ 📥	222 00	07.0	040 40		4 400		244 504	1.0	0 31	1,564
6 ~ 6	共同信	± 七	220.00	97.0	213.40		1,460	,	311,564	1.0	0 31	1,564
	共同位	· 宁	195.00	97.0	189.15		1,460		276,159	1.0	0 270	6,159
7 ~ 7	大门	1-6	195.00	97.0	109.13		1,400		270, 133	1.0	0 270	6,159
~												
			055 00	05.0	4 570 05			0	202 422		2,28	3,123
計		1	,655.00	95.0	1,572.95			2,	283,123		2,28	3,123
年額支払賃		,					2,283,	123 円 ×	12ケ月	=	27,397,4	76 円
a共益費(管	管理費)					円/m	×		ที่x 12ケ	月 =		0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠										
		車場使用料等)			8	,000 円/台	×	23 台:	く12ケ月・	+	= 2,208,0	
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)										0 円
空室等に		E相当額 A(%)+(x≤	3字或 D /	06))		397,476 円			5.0 %			
			三里竿口(70))	+ 2,2	208,000 円	×		5.0 %	=	1,480,2	
以上計		 	/# \		0.000	400 TI		0.04		4 00 0/	28,125,2	
		益(空室損失考慮 益及び償却額(空	-	記念 \		123 円 x = ***/	95. 4.4	.0 % x = 、 海(田利同い	1.00 % =	21,6	90 円
惟州壶寺(ル建用金	≖以∪順叫領(仝	主伊大与原 	思1女)	償却 ⁴ 2,283,	=釵(123 円 ×		手) 理/ .0 % ×	用利回り	0.2563 =	555,9	06 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	+	+ +				28,702	,798 円		,	33,531	円/㎡)	
(3)-4 1 m ²	当たりの)月額支払賃料の)算出根拠		()内は支持	払賃料						
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	男の比		準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階(の賃料
a 福岡城南 賃)	有4(13	1,360	100	[100	-	100			0]	1,374	対象基準階の 月額実質賃料 1,482	円/㎡
b 福岡城區 賃)	有4(14	1,976 (1,876)	100 [100.0]	[100] 100	_	100 [100.0]			<u>0</u> 2.0]	1,761	月額支払賃料 (1,450	円/㎡)
C -		()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	100 [] 10	0]		基準階 4 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	〕	ミ額相当額				算出	丨根 拠		
修繕費		1,260,000 円	7		315,000	,000 ×	0.4	%	
上 維持管理費 		1,480,274 P	9		29,605	,476 ×	5.0	%	
/\/_ _ ##	土地	269,600 P	9	查定額					
公租公課 	建物	2,677,500 ₽	9		315,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		315,000 ₽	9		315,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		315,000 ₽	9		315,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 Р	9						
総費用									
~		6,317,374 P	9	(7,380	円/㎡)	(経費率	22.0 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.2 %)	g : 賃料の変重	力率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %)	n a:躯体の経	済的耐用	年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格:建物:	等価格)	40 %)	n ♭ : 仕上の経	済的耐用	年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格: 建物	等価格)	20 %	5	n ◌: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	間を考慮!	Jた修正≌	率		0.9364
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		315,000,000 円		405.00	ю Ш /	2	4 055 002	設計監	
一小庄路傍里布		0.0504		185,00	00 円 / m 部分	×	1,655.00 ㎡ 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
一元利逓増償還率 		0.0584				0.0566		0.0889	
建物等に帰属する純収益 ×		18,396,000 円 21,491 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	1								
総収益								28,702,798	3 円
総費用								6,317,374	月
—————————————————————————————————————								22,385,424	. 円
建物等に帰属する純収益								18,396,000) 円
土地に帰属する純収益 -								3,989,424	. 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							3,735,697	7 円
×				(4,364	H 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %)						
		98,307,816 円	}	(115,000) 円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長﨑 隆良

鑑定評価額29,300,000 円1 ㎡当たりの価格98,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	74,000 円/㎡
(2) 京地河本口	AT 45 00 00 0	/ C \ /#+b @ 1f*5	工尚/年#4	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1 272.5		【東油山 19 - 1	2丁目19	9番5					1	也積 ㎡) (298	注	5令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	扫	三要な交 接近の状		みとの	(50	,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模静な住	一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い閑	南6 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	福力	前1.9	km		(₹	[の他)	
(2)	範囲	東 170 n	n、西	50 m、	南 120	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		'			
近隣	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規	模		300	m²程度、	;	形状 長	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m 基準 路	市道 方位 北	•	交通 施設	1	前駅	南東1.5	9 km	法令規制	(50	氏専 (,80)	
	地域要因の将 来予測	旧来からく										られず	、今後	きも現れ	犬の	まま推移	してい
	最有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位					+4.0
()	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価格	-	98	-,	円 / ㎡	-								
0.	, Z2/13	収益還元法	·	収益価格 積算価格	-			円 / ㎡ 円 / ㎡	-								
		開発法			i よる価格			コノIII 円ノ㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給配一である。要は底堅くの場合、二	 圏は、城 当地域 (推移し	南区及び は最寄り ている。	隣接する 地下鉄駅 中心とな	周辺区の(までは距離 る価格帯I	主宅地域 誰がある ま、規模	ものの)、区匯	■整然と	こした	閑静な	良好な	注環境	であ	5るため、	住宅需
` /t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域に ないため、 求めた価村 実態を反明	収益還 格で実証	元法の適 的であり	用は見送 、市場に	った。比 ^注 おける価	隼価格は、 各形成の!	市場 実態を	性の観 反映し	見点から ノ、規範	、代 性は	.替・競: 高いも	争関係 のと思	にある	現実 いる。	€の取引事 従って、	例から
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円/	■価格	内	標 街 準 交 化 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	小元価枚		Г]	100	100	Г	1				補 画	地		因	行政	
格し をた		円 / r	\vec{n} $\frac{L}{1}$		[]	[]	100	1			-	正 行! その [:]				その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都福岡城南(県)			時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の	対象基 の比準 (円 /	賃価格	内	標 街 準 交 化 環	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +3.0 -5.0
基の		≛地の価格	[1	06.0]	100	100	[104.	0]				補画		0.0	因	行政	0.0
準検 地討		B,500 円/r	\vec{n} 1	100	[100.0]	[94.9]	100		97	7,000		正 行! その [:]		0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		94,500		価 変 格 動	(一般的)要因						能移して 宅需要は				申による利 Nる。	便性向
基準準価地格	・ 2 基準地外 である場合の検討 代表標準地	も通地点(代表 す 標準地	標準地等(と同一地 _の -	形成況											国の変動は ご推移して	
の等前か	公示価格	∄ + <i>∆</i> ∩ 0⁄-	半年間	円/㎡ (女 因 の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1 ₀						
נו נינו	交動十 千旧	י ד.ט /נ															

福岡城南(県) - 9 宅地-2

NO	取引 例番		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	ī地 沙状	接面道距 状況		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区	<u>.</u>			建付地	(長方)	形	南4.7 m市	道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
b	- 7 福岡城區 C	有4 福	岡市城南区	-			更地	(ほぼ) 形	整	東9 m市道	I.			1 低専 (50,80)
		933														
С	福岡城區 C	有4 福	岡市城南区				更地	(ほぼ 方形		北6 m市道				1 低専 (50,80)
d	- 3 福岡城區 C	306 有4 福	岡市城南区	-			建付地	(ほぼ) 方形	正 漢	南6 m市道	<u> </u>			1 低専 (50,80)
e	- 9	920 \$ 4 \$ 75	园丰松杏区				更地			ほぼ	 :≡	東4 m市道			_	 1 低専
_	С	506	岡市城南区	-			文地	(方形	tx.	来4 milliu 市4 m 三方路	•			(60,80)
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地対	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	 的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a	(9,) 4,233	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		96,400	100	2.7]		93,866	街路・		0.0	97,600
b	(12) 0,690	100 [100.0]	[102.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		123,949		0 3.0]		98,372	接近環境		0.0	102,000
С	(12) 1,121	100 [100.0]	[101.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		123,180		7.4]		96,688			1.0	101,000
d	(7) 7,543	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		79,094	<u>10</u>	<u>.</u> 5.3]		92,725			0.0	96,400
e						100 [103.0]		120,990	100			95,948		[104 .	0]	99,800
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の内	i訳			
a	正常	% / 月 ±0.33	1		交通・持		_ 環境 -			 街路 			逐通・接近		· 環境	; +8.(
h	正常	+0.33	画地 街路		 行政 <u> </u>		その		0.0	行政 ——— 街路			で ・ の他 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		- 1響 + 音	<u> </u>
D	正市	+0.38			交通・排 こ 行政		環境 その			^{1到路} 行政			逐通・接近 [の他	+4.0 0.0	· 垠児 └	+20.0
c	正常	% / 月	街路		交通・持		環境			街路			逐通・接近		環境	÷ +30.0
		+0.33	画地		 - 行政 		その		0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	L	
d	正常	%/月 +0.33	L		- 交通・排 		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 			€通・接近 		· 環境	-13.(
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			- の他	0.0		
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	妾近 へん	環境		0.0	街路		-a ∪ 13	₹通・接近	⊥ // ∩	□環境	+25.0

												:	福岡城南	(県)	-	9	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	 存し、	再調達原個	重の	把握が図	国難なた	め。				
(2))-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例 番	号			-		所在及	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正	の価格	が補修正後 各 (円/㎡)	進	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	j	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	(補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の比	; 個別的 比較	的要因	O i	再調達 (原価 円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u> (00]					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
(3)	収益価格算	章定内	<u>———</u> 訳														
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適用	 引又は収益還元法	が適用で	ごきない場合	今の理									

(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		場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 いため。	地域に指定され、自用	用の戸建住宅を中心とし	した地域で、賃貸市場	が成熟しているとはい	1えな

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡城南(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額 21,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 88,500 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]	68,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 47 00 000	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+4	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	Ì										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		南区片江 5 17-1	丁目143 9 」	3 1番42	2			地積 (㎡)	(245	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周道 況	況		アパー 北4 m : ^{宅地域} 市道 :		供給 処理施 設状況	接近の状況		ひとの	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2						水道、 七隈980 m ガス、 下水				(その他)	
(2)	範囲	東 120 m、西 40 m、南 100 i			m、北	100 m 標	標準的使用	用 低層	住宅地				
近隣地域	標準的画地の形ង	大等 間口	約 14	m、 奥行	亍 約	17 m、	規模	2	240 ㎡程	度、	形状長	長方形	
	地域的特性	特記特になり	l		1	方位北 0 m市道		! 七隈馬	尺 南東7	5980 m		1 低専 ¦(50,80)	
		事項			路		施設	:			規制	<u> </u>	
	地域要因の将 来予測	博多駅までの延伸を控えている地下鉄七隈線「七隈」駅まで徒歩圏内に位置するものの、七隈地区等に比して地価の割安感があることから、今後、住宅需要が更に増加していくことが予測される。											
	最有効使用の判定		の個別			対象基準 の個別的 因	準地 方位 的要			0.0	0.0		
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較流				1,200 円/		_					
"	D適用	収益還元法	収益価		70	0,900 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		│開発法による価格 / 円/㎡ │ 囲は、片江・南片江・神松寺地区を中心に、その周辺の住宅地域にも及ぶ。需要者は福岡市「					/14=m++>#.				
(6) ī	市場の特性	通勤者(個人)	及び転売目 発度の画場	目的の不動) 也で 2 , 2	産業者、 0 0 万円	更に、アパー 前後、130	- ト用地 ²) ㎡程度(を求める の画地で	企業等も	5挙げられ) 0 万円前	iる。需 ī後であ	要の中心となる土 る。福岡大学に近	地
ì í	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	り、比準価格は	ニ比して収え と準価格は、	益価格が低位 代替性等:	位に求め <i>!</i> を反映し、	られたと考 <i>え</i> 規範性は高	えられる。 高いもの。	,一方、 と判断さ	対象基準	≛地に比較	的近接	【受し得ないこと等 ₹する事例を重視す 比準価格を重視す	`る
(8) 公規f 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]				画地		因 行政	
格し をた	I	円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他	
対年	(10) - 1 対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 83,500 円/㎡ 象標の 2 基準性が共済時点(公主標準性等)に同います。格格											 約	
基準 準価	また。								なくなり、	宅地開	発や住宅需要が区間	南	
地格の等	公示価格	.0.0.01	- 円/㎡	要 因 の	個別的要因	为 個別的 国	要因に変	の動はない	l _o				
前か	・ 変動率 年間	+6.0 % 半	午间	% の									

۷0	取引事 例番号		新在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	が が が 大	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C	17	岡市城南区				貸家 建付 地	()	不整		南6 m市i 北西5.3 角地				1 中専 (70,100) 高度地区1種15m
b	福岡城南 K - 102		岡市城南区				貸家 建付地	()	ほぼ 方形		南西4.5 北東5 m 二方路	m市道			1 中専 (70,100) 高度地区1種15m 土砂災害警戒区域
С	福岡城南 C	i 4 福l	岡市城南区				建付地	()	ほぼ	長	南東4.8	m市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
d	福岡城南		岡市城南区				建付地	()	ほぼ 方形	証	南6 m市i	道			1 低専 (50,80)
e	福岡城南		岡市城南区				更地	()	ほぼ 方形		東6 m市i	道			1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
VO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要比較		建定標準値 〔円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較	0	査定価格 (円/㎡)
a	103	,055	<u>100</u> [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	-		107,687		5.1]		92,75	^		0.0	92,800
b	(78	, 858 , 858	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		76,811	100 [85			89,83	接近 37 _{環境}		0.0	89,800
С	111	,850	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [113.3]		103,064	100 [113			90,96	画地		0.0	91,000
d	(77	,543	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		79,094	100 [85			92,72	── 行政 25 その		0.0	92,700
e	(56	353	100 0.1	[102.6]	100	100 [76.5]		75,579	100			80 5/	10	[100. 100	0]	89,500
VO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[70.5]		10,010						100		00,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 野路		+3.0	交通・接続	近 -2.0	環境	+15.0
		+0.39	画地	-2.1	└ ¦行政	0.0	て の	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・指	_{妾近} 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・接続	近 -5.0	環境	-10.0
		+0.12	画地	+4.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c		% / 月			交通・指		環境		0.0	封路 				近 -4.0	 環境 	+18.0
		+0.55	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		- !	その他			
d		% / 月 +0.33			交通・指		│ □ □ □ □ □			封路 				近 - 8.0	環境 L	-10.0
			四地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他			
e		% / 月 +0.33			交通・持		│ □ □ □ = = =			封路 				近 -9.0 	· 環境 - 	-10.0
			画地	-23.5	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め。							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ĭ	造成事例番	号				-		所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	》 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []		1						<u>100</u> []	<u>[</u>] 0		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ε		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u> []	10	00		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算化	西格		P] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	巠変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,614,347	852,560	2,761,787	2,083,560	678,227	(0.9729) 659,847	(4.2 0.4)
	収益価格	17,364,395	円 (70	0,900 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						

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

(3)-2 想定建	物の状	大況								IP.	B尚城南(県) ————————————————————————————————————	- 10	- 1
	用	 途	建築	面積	(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(m²)
共同住宅					96.00	W	2 F	=				192.	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	
4 /IT ==			v	22.21	20.0/		245 2			17.0	前面道路:	: 市道	4.0 m
1 低専		50	% 0	80 %	80 %		245 m	14.	.0 mx 1	17.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
想定建物の)概要	2 4 m²× 4 Ā	5× 2階				有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	の為。		
(3)-3 総収益													
, , , , ,	用道		 面積	有効	有効面積	1m²≟	当たり月額	月	翻支払賃	[米斗	a保証金等(月	数) a保証金等) (円
階層			(m ²)	率	(m-2)	支払賃	料		,	ш.			
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月		,
1 ~ 2	共同包	主宅	96.00	100.0	96.00		1,550		148	,800	1.0	0	148,800
~													
~													
~													
~													
			192.00	100.0	192.00				297	.600			297,600
計 年額支払賃	[297,	600 F	円 × 12		=	3,571	,200 円
a共益費(管	理費)					100 円	/m² x	192	2.00 m²x	12ケ月	=		,400 円
b共益費(管	理費)	の算出根拠											
その他の切	入(駐	車場使用料等)				円	/台 ×		台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金等により	十分担	保されてい	いるた	め				0 円
空室等によ			÷÷∗n	(0/))		801,600			5.0				
		(%) + (x	全至本 B	(%))	+		円×			% =			,080円
以上計	+ a+		F.44. \		007	000 TI	05	0.0/			00.0/		,520 円
		st(空室損失考慮 なひ償却額(3	-	虚悠\	297, 償却 ³	600 円:		.0 % 年)	× 運用利		00 % = %)	2	,827 円
惟州亚守い	建用皿		主担人与	思夜)		+奴(×	+) %		回り(=		0 円
その他の収力	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円:	×	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +				3,6	14,347 円		(14,752	円/m²)	
` '		月額支払賃料		()内は支持				Г			ı		
₩○事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補 時	点修 標準化 補正	建物 差修证	別格 地址 E 因のに	或要 北較	基準降品	耆 査 E (I	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 福岡城南 賃)	j 4 (201	1,623	100	[100] 100		100 [95.	I		100 [100.0	<u> </u>	1,512	対象基準階の 月額実質賃料 1,55	¥ 1 円/㎡
b 福岡城南 賃)	福岡城南4(<u>[100</u>		<u>100</u> [95.			100 [100.0	-	1,606	月額支払賃料	
С	202	(1,739			1 100	100			_100	-		 基準階 2 F	В
-		() [] 100	0 []	[] []	[]			

				· · · ·		
	-	크 호즈 뉴디 및 호즈		算 出 根 拠		
項目	3	三額相当額	_		0.4	
修繕費 		116,400		29,100,000 x 0.4		
維持管理費		380,160	円	3,801,600 x 10.0	%	
公租公課	土地	50,500	円	查定額 		
	建物	247,300	円	29,100,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		29,100	円	29,100,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,100	円	29,100,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
		852,560	円	(3,480 円/㎡)	(経費率	23.6 %
(3)-6 基本利率等		I				
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 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 9	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		18 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 全	¥	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9729
3)-7 建物等に帰属する純収益		.				
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		29,100,000 F	3	_ ,	設計監理	
				147,000 円 / ㎡x 192.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0716			0.0889 x	
建物等に帰属する純収益 ×		2,083,560 F				
3)-8 土地に帰属する純収益	(8,504 円/n	11)			
· · · 総収益					3,614,347	円
総費用					852,560	
純収益 -					2,761,787	
建物等に帰属する純収益					2,083,560	
土地に帰属する純収益・					678,227	
未収入期間を考慮した土地に帰	屋する幼児谷				659,847	
不収入期间で考慮した工心に帰る X	アン・アンドル (大田)			(円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 °	%			
		17,364,395 F	円	(70,900	円 / ㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
福岡城南(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額20,000,000 円1 ㎡当たりの価格78,000 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	[令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				ロールエルコ	

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			区南片江 10-2	3丁目84 22』	4番					地積 (㎡)	(256	注	き令上の お	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道	[路の物	2	供給 心理施 设状況		な交通施設の状況	設との	(,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模住宅地	徳の一般住宅 対域	三が多い	北6 m 市道		<i>t</i>	く道、 ブス、 マ水	福大前	1.7 km		(₹	その他)	
(2)	範囲	東 40 m	ı、西	70 m、	南 70	m、北	60 m	標準的	的使用	戸建	住宅地					
近	標準的画地の形	伏等 「	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模	莫	2	240 m科	呈度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 北6	m 市道			福大i km	が駅 南	東方1.7	法令		氐専 (,80)	
"		事項				路			施設				規制	i L		
	地域要因の将 来予測	福大前駅。 後も地価I							域であ	あるが .	、福岡	市の住宅割	需要は原	室	いことが	6、今
(3)揖	長有効使用の判定	戸建住宅均	也						(4)対 の 医)個別的	^{‡地} な り要	l I				
(, ,	監定評価の手法 ※第四	取引事例と	:較法	比準価村	各	78	8,000 F] / m²		4						
0.)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各] / m²								
		原価法		積算価村	各] / m²								
		開発法			こよる価格		, ,] / m²								
(6)司	万場の特性	同一需給圏 の通勤者が の場合 2 6	「中心で	あり、彼	せらは利便∮	性、環境、	学校区等	手に着!	目して!	物件の	選定を	行う。需要				
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格に い価格であ 率・容積率 、鑑定評値	5る。近 ☑が低い	隣地域に ことから	は最寄り駅: 5、収益性:	までやや! がさほど!	距離があり)、居(住の快	適性等	が重視	される第~	種低層	住居	『専用地 場	或で建蔽
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の (対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	小元価格		г]	100	100	Г	1			補	画地		因	行政	
格し をた		円/r	$\int_{\Gamma} \frac{1}{r}$	100	[]	[]	100	1			正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡城南(県)		10	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の)(対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +11.0 +3.0
基の準検	削牛指疋基準	地の価格 .500 円/r	1-	06.0]	100	100 [112.0]	[100.0	1	79	,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,		. 50	[100.0]					LBD === :		その他	0.0			.se =
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		75,000		価 変 格 動	要因		lナ禍σ l - ンst)影響に 計等に	は限定的によりな	りとなり 副岡市の	、福岡市()住宅需要	の人口境 は堅調で	である	巴上最低7 3。	(準の任
基準 準価	・2 基字地が共 である場合の検討 計 代表標準地	形状成況	形状/「地域」地域要因に特段の変動は見られない。													
地格の等	公示価格	要 因 の	(個別的)要 因	为 個別 国	的要因	団に変重	かはない	, I _o								
前か	変動率 年間	+4.0 %	一十中间	J	% の											

10	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地 の形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	他	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区	<u>.</u>			建付 地	()	不整形	西6 m市	道			1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
<u> </u>	- 70		⋥ +#≠∇	-			五山			ロゴモ	恵6	**		-	1 仏声
b	福岡城南 C - 40		岡市城南区	<u>.</u>			更地	()	お形	東6 m市				1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
=	福岡城南		—————————————————————————————————————				建付 地	()	ほぼ正方形	南6 m市	道			1 低専 (50,80)
	- 92	20													
d	福岡城南 K - 102		岡市城南区				貸家 建付 地	()	ほぼ長方形	南西4.5 北東5 m 二方路	m市道			1 中専 (70,100) 高度地区1種15m 土砂災害警戒区域
_	福岡城南	_	 岡市城南区	<u> </u>			建付			ほぼ正	西4 m市	道		\dashv	「調区」
	- 20		3110-190113	-			地	()	方形					(40,50)
10	取引仰(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは		 推定標準値 各(円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[101.0]	_100	_100			_100			街路	烙 (0.0	
	83,	,799	[130.0]	100	[100.0]	[81.0]		80,377	[98	_	82,0	17 安i 接i	- (0.0	82,000
,	56	, 353	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	<u>100</u> [/]			75,579			77,12			0.0	77,100
:	()	_100	[102.0]	_100	_100			_100			画均		0.0	
 d	77,	,543	[100.0]	100	100.0]	100.0]		79,094	[98		80,70	08 行正	纹 (0.0	80,700
ı	78	, 858,	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	[100.0]	[104.0]		76,811	100 [97		79,10	05 その	の他 (0.0	79,100
9	()	_100	[101.1]	_100	_100			_100				[100.	<u>o</u>] [
				100		[100.0]		58,975			61,24		100		61,200
O	ア事情 ペ の内容 3			(補正の内部	Н				-	L地域要	因の比較の	内訳			
— а	買進み 9	% / 月	街路	0.0	┆交通・接	if on	環境		0.0 fi	 計路	0.0	交诵・持	 接近 -2.0	- 環境	i 0.0
		+0.33			 ¦行政		その				i			L	
_	元告 0	V / P	街路		1		1		0.0			その他		· I==+=	<u> </u>
)		% / Д +0.33	L		交通・接		環境		0.0		i		接近 -2.0 	·	
			岡地		¦行政 - -		その		0.0 Î			その他			
2			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 fi	5路	i _ i _ i		6近 -2.0	□環境 □	0.0
		+0.33	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0 1		0.0	その他	0.0		
k	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 É	5路	-1.0	交通・指	接近 +9.0	環境	-10.0
		+0.12	画地	+4.0	└ ├行政	0.0	その		 0.0 1		0.0	その他	0.0	L	
-	正常 9	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境		0.0 fi		ı			環境	.9.0
		+0.12			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		¦ ¦その		0.0		i	その他		Ĺ	
			 浬由	J.0	1	0.0	1		3.0			〔比準価			78,000 円/㎡

											11411 3.750113	(214)			0.00
(2)積算価格算定	官内訳														
(2)-1 原価法	まが適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	め									
(2)-2 造成年	2地内等に存	し原	両法の適用が可	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価 (円/㎡		正	時点修正	│ の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	化補正	時点的	修正	道修	延後0	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
(137.11		1	100						<u>10</u>	0]		1			
付帯費用 (円/㎡	標準化	補正	時点修正	上 正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域到較	要因の比	(個別的 比較	的要因の) Ā	調達原(P	(京価) (日/㎡)
]	100				(%)		0]	<u>L</u>]			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²				
内訳															
素 事情の 月地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	補正				月率3	变動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由				
<u>*</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		3地域であり、収益性。 3還元法は非適用とした	よりも居住の快適性を重 た。	重視する自用の一般住	宅が多く、賃貸市均	場が	未成

(4)開発法による価格算	定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡城南(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩﨑不動産鑑定事務所
福岡城南(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮

鑑定評価額 44,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 195,000 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 12日	(6)	[令和 4年1月]	145,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 47 08 07 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

20 ・	2 §	鑑定評価額の決定	い注田の	女日											
おれ	基						7番10	1				_		229)	法令上の規制等
技術形 住宅		形状		利用の現		型の土地の	利用の状	犬	接面道路(の状況	処理施	接			
提案的画地の形状等 間口 約 14 m、 奥行 約 16 m、 規模 230 m²程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特になし											ガス、	七隅	300 m		(その他) 高度地区1種最高15m
地域製料の特性 地域製料の 地域 地域 地域 地域 地域 地域 地域 地	(2)	範囲	東 60 г	m、西	60 m、	南 50	m、北	110 r	m 標	準的使用	用 戸建	住宅均	也		
地域型図図の特 特になし 特になし 指数 特になし 接着方位 北5 m 交通 七規駅 北東方300 m 法令 1 中等 (60.100) 規制 (60.100) 担当 (60.100)		標準的画地の形料	犬等	間口約	14	m、 奥征	行 約	16	m、 ‡	見模	'	230 n	· 程度、	形状 -	長方形
不予測 T、任宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。	地	地域的特性		こなし			市		: 北5 m			訳北	東方300 n		(60,100) 高度地区1種最高15m
(5) 鑑定評価の手法 の適用													見られなり	い。良好	な住環境を背景とし
収益圏元法 収益価格			,								の個別	準地 ;	方位		+1.0
開発法 開発法 開発法による価格	` '						1			_	_				
(6) 市場の特性 対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄七隈線沿線に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通動するサブラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。最寄の地下鉄駅に近く、住環境は良好であることから、不動産需要は高い地域である。市場の中心価格帯は、土地で3 ,000~4 ,000万円 新築の戸建で5 ,000~6 ,000万円程度である。 (7) 試算価格の調整・ 横証及び鑑定評価 額の決定の理由			原価法		積算価額	格		/	円/r	'n					
####################################			開発法		開発法	による価格	3	/	円/r	'n					
検証及び鑑定評価 評価に際しては、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を収集・選択した。	(6)市	「場の特性	サラリー [:] 高い地域 [:]	マン等の である。	エンドニ	ューザーが	中心とな	る。旨	最寄の地	下鉄駅	に近く、	住環均	竟は良好で	であること	とから、不動産需要は
松規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 以 で	検	証及び鑑定評価	評価に際っては、	しては、 多数の新	収益還テ 規の取引	元法の適用 引事例を収	は断念し集・選択	ノ、取5 そし、言	引事例比 説得力の	較法に。 高い価値	よる比準 格が得ら	╚価格の	の試算を行	行った。と	比準価格の試算に当た
格しをた 日/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 描正 標準化 横正 因の比 要因の 比準価格 比較 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 域 交通 域 交通 域 交通 域 交通 域 交通 要 環境 相 画地 正 行政 子の他 基の 準検 地討 日/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 子の他 その他 (10) 対年ら 象標の 象標の 集準機 (下ある場合の検討 作標準価格 (大表標準地等と同一地点) 前年標準価格 (大表標準地等と同一地点) 指標準地番号 福岡城南 本部 標準地	公規(価 標準地番号					因の	比	要因の	の規	準価格	内準	<u></u> 交通		域 交通
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内内 環境 大の比較 大の他 大の表標準 大の表稿 大の表稿	格し	公示価格	円/	m² [100		100	<u>[</u>	100			1	行政		1
準検 地討 用	指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正		因の	比	要因の	の比	準価格	内準	交通環境		域 交通 要 環境
(10)	準検	前年指定基準		, <u>-</u>			100] [行政		
の等	(10) 対年 象標(基準	総続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地	•		A 動 形 状 成 況	要し、地	因」域)	地価は	全体的に	上昇傾 2の変動	向にあ	移してお る。		
		公示価格				因			個別的	要因に変	の動はな	l 1 _°			

NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	i地 ·状	接面道路 状況	の主設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡城南 C		岡市城南区				建付地	(,	ほぼ 方形		東3.9 m市道	道		10	1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
b	- 5 福岡城南 C	15 福	岡市城南区				建付地	(,	ほぼ 形 形	整	南東4 m市道	道		10	1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
С	福岡城南 C		岡市城南区				建付地	(不整)	形	西3.9 m市道	道		10	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
d	福岡城南 C		岡市城南区				更地	(,	ほぼ) 方形	Œ	北西5.1 mក	万道			1 低専 (50,80)
e	福岡城南 C	13 ī 4 福i 02	岡市城南区	-			建付地	(,	長方:	形	西4.3 m市河	<u> </u>			1 低専 (50,80)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域のは	 或要 比較		定標準価 円/㎡)	個別的比較	的要因0	0	査定価格 (円/㎡)
а	(163	,504	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		173,478		9.4]		194,047	街路交通・		0.0	196,000
b	(185	,820	[100.0]	100	100 [100.0]	-		196,040		0.0]		198,020	接近環境		0.0	200,000
c d	142	,362	100 [100.0]	[103.8] 100 [102.3]	100 [100.0]	100 [85.5]		172,832	100 [89	9.4]		193,324	画地 行政		0.0	195,000
e	168	, 139)	[100.0]	100	100	[100.0]		172,006	100	9.2]		192,832	その他	([101 .	0.0 0]	195,000
NO		イ月率	[100.0]	100 補正の内記		[100.0]		164,324				188,014 の比較の内記		100		190,000
a		% / 月 +0.55	街路 画地		_ 交通・接 		環境 環境 			 街路 行政		-3.0 交) -3.0 交) 0.0 そ		-2.0 0.0	- 環境 -	-6.0
b			街路		交通・接		- 環境		0.0	街路		-1.0 交 ⁱ			環境	0.0
		+0.55	凹地		 行政 -		その		0.0	 行政 		0.0 ح		0.0	T T T T T T T T T T T T T T T T T T T	
С		% / 月 +0.38			交通・接 こ 行政		[−] 環境 − − − − + − − −			街路 行政		-3.0 交) 0.0 その		-4.0 0.0	□ 坂境 □ □ □ □ □ □	-4.(
d		% / 月			 交通・接		 環境 			街路		0.0 交		-3.0	環境	-8.0
		+0.38	凹地		 行政 		その		0.0	 行政		0.0		0.0	T	
e		% / 月 +0.38			交通・接 行政		- 環境 - - - その			街路 行政		-1.0 交) 0.0 その		-4.0 	□環境 □ □ □ □ □	-8.0

												油川坝川	(木)	-	12	七地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原促	重の	把握が困難な	ため。				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点化	修正	道修	延後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u></u>	1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因0) Ā	調達	京価
	(円/	m²)					グロ (円/㎡)	P J	(円/m	ı)	#X	LL#X			(円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []					
ş	热成度修正		[]	/ 100			積算	西格			円/m²		·		
内記	iR						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	室動 率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ž	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	ー 記法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り)
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12.50 11.50	(円)	(r-g))
法						()	(9,) ⁄o
	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	貸市場が未成熟である <i>た</i>	ため、収益還元法は非	適用とした。			

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

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
福岡城南(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長﨑 隆良

鑑定評価額329,000,000 円1 ㎡当たりの価格422,000 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]	320,000 円/㎡
/ 2) 安地钮本口	△和 4年 6日 22日	(こ)(悪物の活業	工党体权	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			i区鳥飼 7 1 - 1 0	'丁目1番〕 」	7					地利 (m²)	1	779)	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の3	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通 近の状況	簡施設との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:2	共同住9 R C 9	3		主宅が多く見 生のよい住宅		南13 m 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	別府4	50 m		(その他)
(2)		東 100	D m、西	150 m.	70	m. dł.	20 m	捶 淮	────────── ●的使用	一三届	」 共同住	字批		(10,200)
近	 標準的画地の形状		間口			m、心 F 約					800 m		北小	ᄩᆇᄧ
隣				#J 20)m、 奥行		40 m			_				長方形
地域	地域的特性	特記 特記 事項	寺にない			街-13	m巾坦		交通 施設	1	K 768	西方450	規制	1住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測				/が建ち並ん ぬ価は上昇(れず、	今後も現	状のまま推移してい
(3) 揖	員有効使用の判定	高層共同	司住宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 <u>-</u> 内要	方路		+2.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	43	円/㎡	<u>'</u>						
0.	適用	収益還え	元法	収益価			/	円/㎡	:					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法			による価格		2,000	円/m²						
(6)市	5場の特性	地域で加域は最高	広域的に 寄駅徒歩	形成される 圏に形成る	る。主な需要	要者は分詞 性の高い作	譲マンシ 主宅地域	ィョン開 或で、規	発を目 関模のま	目的とす まとまっ	「るデ^ た画り	ベロッパ	一等である	南区及び周辺区の住宅 ると思料される。当地 ョン用地需要は旺盛で
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格でする	実証的でる あり、典数	あり、市 ^は 型的需要者	し規範性	は高い。 あること	開発法 こを踏ま	による	る価格は	t、デ^	ベロッパ	一による技	D取引事例から求めた 投資採算性を反映した 判断される。従って、	
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較			内 準 化	交通	i	地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	<u> </u>				ĪĒ	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比率 (円 /	単価格	内 準訳 化	交通 環境	i i	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		} / m²	100	100	100	<u>[</u>	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	の			0 円/㎡等と同一地	価 変格動		<u>.</u> 1	の期待	もあり	、同区(の住宅	移してお需要は底	らり、七隈 経堅く推移	•
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振海 (共和 第 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	標準地	, p. 13.	-	形状成況要								最奇駅位2 可で推移し	歩圏の住宅地域である ている。
の等前か	公示価格	+9.0	% 半年	門/㎡	 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	, I _o			
						1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道题 状況	格の 主 設	三要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		尚市城南区				貸家 建付地	(ほほ ₎ 形	 ई 台	南西20 mi	市道		(2 住居 60,200) 高度地区2種20m
b	- 1 福岡城南 C	4 福	岡市城南区				更地	(ほほ) 方形		東17 m県 北5.9 m	道			1 住居 70,200)
	- 90)9										角地				
С	福岡城南 C	4 福	岡市城南区				建付地	(長方)	5形	東6 m市道 西4.8 m	İ			2 中専 70,150)
	- 91	6										二方路				
d	早良4 C - 21		尚市早良区	•			更地	((ほほ) 方形	f長 彡	北西6 m市	道		(1 住居 60,200) 高度地区2種最高20
e	福岡西4	C 福I	岡市西区				貸家 建付 地	(ほほ) 方形		東16 m市	直 道			1 住居 60,200)
NO	- 21 取引仰 (円 /	西格	事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		 住定標準価 (円 / ㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[104.4] 100	100	100		004 005	100			444 004	街路	0	.0	440.00
b	(,896)	[100.0] 	[103.4]	100.0	100		261,935	[63 100)		411,201	交通・ 接近	0	.0	419,000
c	(,329)	[100.0] 	100 [104.4]	100	100		243,270	[57 100			425,297	7 環境 		.0	434,00
d	(, 855)	100.0]	100 [105.6]	100.0] [105.0] 100		328,964	100			406,128	行政	0	.0	414,00
e	297	,663	[100.0]	100 [106.2]	100	100.0]		314,332	100	1.3]		440,858	その他	0 [102 .0	0.0	450,00
			[100.0]	100	[100.0	[100.0]		409,857				464,690)	100	<u>,</u>	474,00
0 V	ア事情の内容			補正の内部	7					工地填	或要 因	の比較の内	引訳			
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路		0.0	を通・接近	-2.0	環境	-35.
	-	+0.87	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	-12.0	環境	-35.
	-	+0.42	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	泛通・接近	-2.0	環境	-13.
_		+0.73	画地	+5.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	· 行政	_	-3.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路 		-2.0	を通・接近 	-3.0	· 環境 - 	-25.0
	-	+0.80	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
_	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	-2.0	環境	-10.
е		+0.69	L		<u>.</u>		. L _								L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地に存	₹し、	再調達原何	聞の i	把握が固	国難な	ため。			
(2)	-2 造历	艾宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	でで で で で で で で で で で で で で で で で で で で	な場合の	の価格									
道	造成事例番	号				-		所在及び	グ地番								
罗	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	=	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(11)	111)	<u>100</u>]	<u>[</u>]						1(00]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		 i効宅地化薬 ミした価格	ぜで	地域 較	要因の	比 個別的	的要因(の 再	調達原価
	(円/	m²)					шк.	(円/m²)	l ra	(円/n	า๋)	**		LOTA			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	1

_							
(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	最有効使用は分譲マ と思料され、開発法		型的な市場参加者は分割	譲マンションを開発す	るデベロッパーが主て	である

(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 主たる需要者	ば分譲マンション	デベロッパーであ	5るため。
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
746,515,124	425,229,290	12	630,000	1,408.00	233,000	1,620.00
開発法による価格	321,285,83	34円(412,000円/㎡)			

(4) O BB 75	/±1. 														
(4)-2 開発	計画														
土地															
发 公	· 面積	公共潰地(3		の合計)					0.00 m²						
NVC		a 道路			b公園		(こその作				敷地		面積(-)	
	779 m²	0	.00 m²			0.00 m ²			0.00 m²				77	79.00 m²	
総面積に対	する割合														
((100.0%)	(0	.0%)		(0.0%)		((0.0%)			((100	0.0%)	
建物															
建	築面積	延床面積	į	容積	李算入	床面積	容積率	不算入	床面積	3	分譲可能	床面	積	建物構造·戸数	女 •標準住戸
	180.00 m²	1,620	.00 m²		1,4	23.00 m ²		19	7.00 m²		1,	408.	.00 m²	R C 9	F
敷地有効面	積に対する割	合								延床面	積に対	する1	有効率		
((23.1%)	(208	.0%)		(18	32.7%)	(2	5.3%)					80m² 3 L	DΚ
公法上の規	制														
用途	地域等	基準建蔽率等	 等	排	金子	率	基準	容積率	筝	間口	・奥行			 前面道路、幅員	
713,22	25-26-5	포구전放구		3,	1/2 11 18	-		нікт	.,,	間口				路:市道	13.0 m
1 住居			70 %			200 %			200 %						
										奥行		m 4	持 定道	路までの距離:	m
(4)-3 収支	*************************************											'			
収入	- H 124	 a 販売単価			住宅			630 0	100 円 / 1	m²	广中全井	~~			円 / m²
リスノ	-	a 販売単価の b 販売単価の	首定坦:	#bЛ.			類似地域は					_	金計1.	 <i>て</i> 杏定	11/11
	-		异化似:	174			天只一人,也上头下					U#X13	ענים א	販売総	女百
		ガスノしが心口只	住宅	2	 '	630 00	0 円 / m²	×	אור. צאורי 日	1 408	00 m²	=			10,000 円
			店舗			000,00	円 / ㎡			1,400	m²			001,04	0円
			7—1	5.5			13.				合 計			887,04	0,000円
支出					建築]	L事単価	(単価)		設計					,-	-,
		a 建築工事費	(単価)			0 円 / ㎡			3	%)	=		239 99	0 円 / ㎡
		b建築工事費(単	価)の質	 算定根拠	類似建						70)			200,00	0 3 / 111
		~~~~~~~~	тщ) •>>	-ACIUIA	22,137,22	الريك دورا.	<u> </u>			床面積	i			建築工事費	(総額)
		建築工事費(紹	総額)			220 000	円 / m²	v			.00 m²	_			3,800 円
		a 開発負担金				255,550	137 111			1,020	.00 111			300,70	0 円
		b開発負担金の			開発指	導要綱よ	 ()								0 1 3
			717210			販売総額			販売管	理費と	 比率			販売管理	 費
		販売管理費			"		040,000 円	1.			11 %	_			′4,400 円
支出合計	+ +					007,0	740,000 13				11 70				8,200 円
						10.0/								,	.0,200   3
` '	資本収益率					12 %									
投下資本収	は益率の算定根	拠			開発事	業者の借	入金利率·	開発和	川潤率・1	危険負	担金率を	·考慮	复して1	<u> </u>	
(4)-5 開発	ミスケジュール														
項	目	価格時点からの	期間		項目		価格時点	点から(	の期間		項目			価格時点から	の期間
準備期間		6	ケ月	開発負	担金				0ケ月	販売	管理費(	1期	目)		6ケ月
建築工事(	1期目)		ケ月	販売収	入(1期	目)		1	14ケ月	販売	管理費(	2期	目)		15 ケ月
建築工事(			ケ月	販売収					18ヶ月	販売	含理費(	3期	目)		0ケ月
建築工事(	3期目)	18	ケ月	販売収	入(3期	目)		2	21 ケ月						
(4)-6 収支	の複利現価														
	項目		金額		販売	売総額比	複	利現価	j率	割引	期間(	月)		複利現価 (	x )
収入	販売総額(1其	月)		3,200 円		8%)			0.8762	(	14 ケ		=		77,956 円
H	販売総額(2其	月)	638,66	8,800 円	9 (	72%)		×	0.8437	(	18 ケ		=	538,8	44,867 円
	販売総額(3其	月)	177,40	8,000円	9 (	20%)		×	0.8201	(	21 ケ	月)	=	145,4	92,301 円
収入合計			-			-			-		-				15,124 円
H	建築工事費( ′			7,570 円		15%)			0.9449	(	6ケ)		=		04,272 円
l	建築工事費(2			7,570 F		15%)			0.8929	(	12 ケ		=		71,758 円
l	建築工事費(3	3期)	272,14	8,660 円		70%)			0.8437	(	18 ケ		=		11,824 円
H	開発負担金	. #0\	40 ==	0 F	_	0%)			1.0000	(	0ケ		=		0円
H	販売管理費(1			37,200 円 7,200 円		50%)			0.9449	(	6ケ)		=		99,025 円
l	販売管理費(2		48,78	37,200 円		50%)			0.8679	(	15 ケ		=	•	42,411 円
支出合計	販売管理費(3	<b>分</b>		0円	) [	0%)		×	1.0000	(	0ケ)	၂ )	=		<u>0円</u> 29,290円
ХШПП			- 1177	\							-			·	-
(4) <del></del>	公士 (一 ヒラ /亜メー			入の現価					の現価の					開発法による	
(4)-/ 開発	法による価格			746,515	,124 円	-		42	25,229,2	90 円	=				85,834 円
														412,00	00 円 / ㎡

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩﨑不動産鑑定事務所
福岡城南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩﨑 圭亮

鑑定評価額237,000,000 円1 ㎡当たりの価格478,000 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 12日	(6)	[令和 4年1月]	360,000 円/m²
	ATR 4 T 0 F 07 F	( F ) /T-10 @ (F*)	<b>工光/正</b> /5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(	り安百										
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	-   1001	岡市城南  府 5 - ´		丁目18: 2 」	3番				地積 ( m² )	(	495 )	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の理	況 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	近商 (80,300) 準防
_	長方形 1:1.2	店舗兼共 RC6	同住宅		雪の店舗併月 5並ぶ路線雨		北西22 m 国道		水道、 ガス、 下水	別府600	) m		(その他) (90,300)
(2)		東 150	m、西	150 m.	南 20	m、北	50 m	標準的使	田店舗	 兼共同(			(90,300)
近	 標準的画地の形	1		. '	m、 奥行		25 m	規模		<del>飛</del> 天吗! 500 ㎡程		1 413	 ほぼ長方形
隣	地域的特性	特記別								の		_	はなり/// 
地域	26-2413101T	事項	がが同地り	/DV 10/16	未地域	路		施訓		N EGIT	000 III	規制	(90,300) 淮底
	地域要因の将 来予測	国道沿し				——└ 等が建ち:		───┴─── 也域で、≏	 今後も同			上 掛す	」 るものと予測する。 と予測する。
(3)뒼	最有効使用の判定	店舗兼井			111071-00	21-74 C 05	3 2 2 % 2		)対象基準 の個別的	隼地 なし			<u></u>
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	———— 格	48	9,000 円	/ m²	因				
σ	)適用	収益還元	法	収益価	 格	41	7,000 円	/ m²					
		原価法		積算価	格		/ 円	/ m²					
		開発法		開発法	による価格	+	/ 円	/ m²					
(6) ਜੋ	5場の特性	ションテ	゙゙ベロッノ	(一等の原 /素地需要	開発事業者 要は強く、:	や収益物値	牛の取得を	目的とす	る法人等	が想定る	される。利	便性0	易参加者は、主にマン D良好な地域であるこ 莫や条件等により異な
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益価格 の遅行性	は、対象 やその算	は地上にな な で 記定過程で	想定した最	有効使用( を含むこ)	D建物から とから、説	得られる 得力はや	純収益を	還元利回する。	回りで還元 人上より、	,して得 本件記	は価格である。一方、 骨た価格である。賃料 平価においては、市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準:	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	り の規	基準地 準価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ <del></del> 1m x×		1	]	100	100	Γ.	1		補	画地		因行政
格し をた		円	′ m²   -	100	[ ]		100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域9 因のb 較		り の比	₹基準地 た準価格 ]/ ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		単の価格 円 /	_  -	100	100	100	100	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 2 基準地が判 - 2 基準地が判	準地の検討 行規 4面		占、格 動		国	は全体的に	に上昇傾1	ー 句で推移 句にある	しており、		全需要は堅調であり、	
基準 準価 地格	である場合の検討     代表標準地     振荡地	標準地	~ 1W-L-Ω7	-	形状成況要	要   图					ら、地価に	工上昇作	頃向で推移している。
の等前か	公示価格	+10.4	% 半年	円 / ㎡  間	型 因 の	要 因	国 個別	的要因に	変動はなり	, I _o			

NO	取引 例番号		所在及び ^地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	色路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区				貸家 建付 地	(	,	不整 )	 整形	北西20	 m国道				近商 (80,300)
b	- 福岡城南 C	12 福	岡市城南区				建付地	(	,	長刀	5形	東6 m市 西4.8 m					 2 中専 (70,150)
	- 9	916						(		,		二方路					, ,
С	福岡城南	有4 福	岡市城南区				貸家 建付地	(	,	ほII 形	<b>ぎ</b> 台	南西20	m市道				2住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西4	4 C 福	岡市西区				貸家 建付地	(	,	ほ(i 方形	ぎ長 形	東16 ㎡	5道				1 住居 (60,200)
e	福岡南 ⁴ D H		岡市南区				建付地	(		- 不整 )	 整形	東22 m回 北7 m 角地	国道				2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
NO	取引 (円	5 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地因のは	 或要 比較		       住定標準      円 / m²		個別的 比較			査定価格 (円/㎡)
а	( 415	) 5,526	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		469,763				489,3		路通・		0.0	489,000
b	( 330	) 0,855	<u>100</u> [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		328,964				483,0	接	近境		0.0	483,000
С	( 250	) 0,896	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		261,935				469,4	18	地	C	0.0	469,000
d	( 385	) 5,929	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		409,857	100 [ 79			516,1		政の他		0.0	516,000
e	( 258	) 3,971	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [ 77.3]		350,432	100 [ 71			489,4	30		[ <b>100</b> .	0]	489,000
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月		0.0	_   交通・接		環境		0.0	 街路 		0.0		 接近 	-4.0	· 環境	0.0
		+0.93	岡北田		¦行政		その		0.0	行政		!	その他		0.0	·	
b	正常	%/月 +0.73			交通・接     行政		環境  その			街路  行政		-9.0 -15.0	交通・  その他			· 環境 - 	-12.0
c	正常	%/月			  交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	-38.0
		+0.87	画地		 ¦行政		その		·  -	 行政		-10.0			0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月		0.0	<del> </del>  交通・接 	近 0.0	- - 環境 - L		0.0	街路 		-2.0	交通・	 接近 	0.0	· 環境	-10.0
		+0.69	凹地		行政		その		0.0	行政		-10.0			0.0		
e	正常	%/月 +0.58			│   交通・接   		_ 環境 -			街路 		i	交通・		-3.0	· 環境	-18.0
			画地	-22.7	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		-10.0	その他		0.0		

(2)	)積算価格算	定内	<del></del> 訳														
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	類の 打	把握が困	難なた	め。			
(2)	)-2 造成	<b>戈宅地</b>	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	\$場合(	の価格									
ì	造成事例番 ⁻	号						所在及	び地番								
17.	素地の取得( (円/)		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	成工事費 (円/n	n³)	標準化	七補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	L 100	l						<u>10</u>	0 ]		]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化率 さした価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(	の	<b>事調達原価</b>
	(円/)	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	0 ]		]		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡			
内	沢							1									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	i		交通	・接近	<u>'</u>	環境			行政			その他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	34,655,538	8,607,240	26,048,298	17,401,800	8,646,498	( 0.9556) 8,262,593	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	206,564,825	円 ( 41	7,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状	·····································											
		用	途	建築i	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)
店舗兼	共同住	宅				250.00	R C	6 F					1,450.	00
公法	上の規	制等												
用途地	1域等		基準建蔽率等	指定容	債率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 準防			90 %	ó	300 %	300 %		495 m²	20.	0 m× 2	25.0 m	前面道路: 特定道路:	: 国道 : 医道 ! での距離 :	22.0 m
	建物の	概要	1階は店舗、 )を想定。	2階~6	階は居る	<b>屋2LDK(糸</b>	I	有効率 の理由	9	0.6 %	店舗兼	共同住宅とし	ンて標準的。	
(3)-3	総収益	· 算出内	 ]訳											
階	層	用途	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^斗	月	額支払賃	t料 a	保証金等(月	数) a保証金等	争 (円
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月	数) b権利金等	等 (円
1 ~	_	店舗		180.00	70.0	126.00		2,600		327	,600	6.	0 1,	965,600
2 ~	- 5	共同信	主宅	250.00	95.0	237.50		2,000		475	,000	1.0		475,000 475,000
6 ~		共同信	注宅	250.00	95.0	237.50		2,000		475	,000	1.0	0	475,000 475,000
				20.00								1.1	0	473,000
	-													
~	-			,450.00	90.6	1,313.50				2,702	600		4,	340,600
Ē				,430.00	90.0	1,313.30								375,000
	支払賃									9 x 12				,200 円
	益費(管 益費(管		の算出根拠			周辺地域の共	100 円/i 芸益費水準			3.50 ㎡x 査定。	12ケ月	=	1,576	5,200 円
		(	車場使用料等)			10	),000 円/1	台 x	1	2 台×12	ケ月+		= 1,440	,000円
			根拠、金額)			24	007,400 F	п		4.0	0/			0円
( +	a)x 空	室率A	₹相当額 √(%)+( ×≤ ————————————————————————————————————	≧室率 B(	(%))		440,000 F				% =		· ·	7,896 円
以上		+ a+		/4. \		4.040	000 TI		0.0/		4.0	.0.0/	•	0,504 円
			き(空室損失考慮 き及び償却額(空		慮後)	償却	, <u>600 円 ×</u> 年数( ,000 円 ×	4 1	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(	1.00 %) .2563 =		,670 円
その	 他の収 <i>入</i>	に係る	 保証金等の運用益	(空室損失	:考慮後)	2,0.0	円×		%			% =		0 円
総収	益	+	+ +					5,538 円		(		70,011	円/㎡)	
(3)-4	1 ㎡当	たりの	月額支払賃料の	)算出根披	L	( )内は支	払賃料							
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時, 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地域	或要 比較	基準降 格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 福 賃		501	1,993	<u>100</u> [100.0	[100		100	] [96		100 [100.0	<u></u>	2,163	対象基準階の 月額実質賃料 2,04	
b 福 賃	岡城南 ) -	302	1,930	100 [100.0	[100 100		100 [ 98.0			100 [100.0	1	1,969	月額支払賃料 ( 2,00	斜 )0 円/㎡
С	_					<u> </u>	100		]	<u>100</u>			基準階 3	= в

項目	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	額相当額	算 出 根 拠
修繕費		1,455,000 円	291,000,000 × 0.5 %
維持管理費		3,544,740 円	35,447,400 x 10.0 %
	土地	552,000 円	查定額
公租公課	建物	2,473,500 円	291,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		291,000 円	291,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		291,000 円	291,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用		8,607,240 円	( 17,388 円/㎡ ) (経費率 24.8%
3)-6 基本利率等		0,007,240 []	( 17,500   17   111 ) (社員平 24.0 / 0
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
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30
 c :設備割合(設備価格÷ 建物等	価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		291,000,000 円	設計監理料率
たがらい 防制以気は		231,000,000	195,000 円 / m²x
元利逓増償還率		0.0598	躯体部分       仕上部分       設備部         0.0466 x       40 % + 0.0579 x       40 % + 0.0902 x       20
建物等に帰属する純収益		17,401,800 円	
×	(	35,155 円/㎡)	
3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,655,538 円
総費用			8,607,240 円
純収益 -			26,048,298 円
建物等に帰属する純収益			17,401,800 円
土地に帰属する純収益 -			8,646,498 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	する純収益		8,262,593 円
×			( 16,692 円/r
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	
		206,564,825 円	( 417,000 円/r

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	山﨑不動産鑑定事務	務所		
福岡城南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏行	名	不動産鑑定士	山﨑	晃尚	
鑑定評価額		109,000,00	00 円	1 m² 🖹	当たりの価格			173,000 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 130,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 14日 倍 (2)実地調査日 令和 4年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

	鑑定評価額の決定	·~~	ツダロ												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市城南 長尾1 -		丁目98 [〒] 0 」	番 2 外						è積 ㎡) (		630	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる	交通施記 伏況	3との	近商 (80,200) 準防
	台形 1:1.5	銀行 S 2			店舗、中層原 記等が建ち立		東15 r 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	六本		km		(その他) 高度地区2種20m (90,200)
(2)	範囲	東 6	0 m、西	15 m、	南 120	m、北	90 m	<b>煙</b> 港	───────────	用店舗	i 善土	同住宝			(**,=**)
近	標準的画地の形状		間口			···、	30 m					n ^² 程度		形状!	
隣 地 域	地域的特性				)商業地域	街 15			交通施設	地下釒 2.2 k	 跌六本			法令	」 近商 (90,200)
	地域要因の将 来予測	幹線道			で、特段 間地を中心	の変動要			」。 hず、	今後も				が継続 る	  高度地区2種20m  されるものと思料する。
(3)聶	最有効使用の判定	店舗兼	共同住宅	地					` '	対象基準の個別的		形状 二方足	<b>洛</b>		0.0 +1.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価			7,000 1,000	円/㎡ 円/㎡	_	因					
		原価法		積算価	格		/	円/m³	!						
		開発法			による価格	-	/	円/m²							
(6) 計	5場の特性	業者まっ 外型店舗	で様々でる 舗も見られ	あり、また れるが、≧	た、収益物	件を企画 ⁻ 旧来から(	する不 の商業 ^は	勧産業者 地域であ	も含ま うってi	まれる。	近隣	地域だ	が所在す	「る油₫	る、全国展開の小売事 1観光道路沿線では郊 っている。規模にバラ
)核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	素が多い 立地や規	ハため精原 規模等に	度にやや 留意し、記	锥点がある	と考えられ	れる。- の市場I	ー方、比 こ裏付け	∠準価材 けられ <i>†</i>	各は類似 と実証的	人地域	の商業	美地域か	いら取引	は算に当たって想定要  事例を収集のうえ、 「、比準価格を標準と
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の :較	の規	/ m \	内	準 3	野路 ご通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]				Εí	画地 テ政 D他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的  因の  較	の比差		内	準 3	5路 ご通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			4 <u> </u>	100	100	100	[ 100	]				E í	画地 テ政 D他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			0 円/㎡	価変格動		<b>∃</b>	受けやす	い金融	情勢に	あるた	が、業	種や物件	#により	で推移。総じて融資を り状況が異なる。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	v-v×1xx <del>-1−</del> ⊁╚₹	-	形状成況要	要   图		客足は少	ない。	不動産	需要0	^{或で、!} D広が	朝夕のゔ りからゴ	を通量に 上地需要	は多いものの、日中の 要は堅調に推移。
の等 前か	公示価格	+6.8	% 半年	門/㎡	因 % の	要思		<b></b>	内に変	割はなり	ν I _ο				

(1)	比準価格	算定内	]訳												
NO	取引事例番号	를 /	所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	Ū のH	画地 形状	接面道版		主要交通施 との状況	法令上の規 制等
а	福岡城南 C	j 4 福[	■ 岡市城南区				建付地	(	)	長7	方形	北15 m市	道		2住居 (60,200)
	_	10								ļ		<b></b>	\		
b	福岡城南 K	[4   福	岡市城南区				更地	(	)	ほ!   方 ^打	ぎ長 形	東17 m市 北5.9 m 角地	道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
		39													
С	福岡城南 C	4 福	岡市城南区	•			更地	(	)	π.	ぎ台	東25.7 m 北5 m	市道		2 住居 (70,200)
	- 9	05										角地			
d	福岡南4	· C 福l	岡市南区				建付地	(	)	不 ()	整形	西9 m市道南5.2 m	Á		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m
	- 14	03										角地			
е	早良40	福	岡市早良区				建付地	(	)	不整	整形	南西40 m 東6.5 m	国道		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
	- 5	10										二方路			
NO	取引作(円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の 	査定価格 (円 / ㎡)
а	(	)	_100	[102.7]	100	100			_100	)			街路	0.0	
_	130	, 456	[100.0]	100	[100.0]	-		133,978	[ 80			167,47		0.0	169,000
b	( 151	,455	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		153,220	100 [ 85			180,25	接近 9 環境	0.0	182,000
С	(	)	_100	[103.4]	_100	_100			_100				画地	+1.0	
d	163	3,154	100.0]	100	100	[103.0]		163,788	100			192,69	2	0.0	195,000
u	90	,684	[100.0]	100	[100.0]			145,737	[ 84			172,26	6 その他	0.0	174,000
е	(	) 700	100	[105.0]	100	100		450 040	100			474 50	4	[101.0]	
NO				100  補正の内部	-	[ 85.9]		159,846	1 -			174,50  の比較の内		100	176,000
	の内容	変動率	13.772		•										
а		% / 月 +0.39			_   交通・接   		-  環境 		0.0	街路 		L		0.0 環	環境 -20.0
		+0.55	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-2.0 環	境 -15.0
		+0.42	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
С	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+10.0   環	^{環境} -25.0
		+0.38	画地	+3.0	└ ¦行政		¦ <i>そ</i> の		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
d		% / 月			  交通・接		  環境 			街路			交通・接近		環境 -10.0
		+0.48	画地	-35.1	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
е		% / 月			<del> </del>  交通・接		<del>¦</del> □環境 □		0.0	街路		+6.0	 交通・接近 	+8.0 場	環境 -20.0
		+0.83	画地	-14.1	       	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	
オŀ	比準価格法	央定の野	里由									(	〔比準価格	:	<b>177,000</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	25,891,850	6,778,860	19,112,990	15,648,800	3,464,190	( 0.9556) 3,310,380	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	82,759,500	円 ( 13	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	建物の制	<b>犬</b> 況											ョ <u>叫</u> 城角(宗 <i>)</i>	5 - 2	七地-4
	用	途		建築ī	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m² )
店舗兼共同信	註宅					240	.00	R C	5	F				1,20	00.00
公法上の規	制等														
 用途地域等		基準建蔽率	※等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	—————————————————————————————————————	
近商					222.0/				200 2				前面道路:	: 市道	15.0 m
高度地区2種 準防	20m	g	90 %		200 %		200 %		630 m	21	.2 mx	28.0 m	」 │特定道路ま	までの距離:	m
想定建物の	)概要	1階は店舗	浦、	2 階から	5階は2	2 L D	Kの居宅	•	有効率 の理由	3	91.0 %	同種建	物としては	票準的。機械	対室レス。
(3)-3 総収益												I			
階層	用道		床面	i積	 有効 率	有药	<b>边面積</b>	1㎡当	ーーー もたり月額 料	į F	]額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証:	金等 (円
PH/E				(m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利:	金等 (円
1 ~	店舗			240.00	75.0		180.00		2,500	)	450	,000	6.	0	2,700,000
<u> </u>													1.	0	387,600
2 ~	共同信	主宅		240.00	95.0		228.00		1,700	)	387	,600	1.	0	387,600
	共同位	÷字		240.00	95.0		228.00		1,750		200	,000	1.	0	399,000
3 ~ 5	共四1	15		240.00	95.0		220.00		1,750			,000	1.	0	399,000
~															
~															
			1,	200.00	91.0	1	1,092.00				2,034	,600			4,284,600
計	Edd														1,584,600
年額支払賃								100 円/		•	円 × 12		=		415,200 円
a共益費(管		の算出根拠				国:刀:	₩₩₩₩₩		m x 隼を勘案		02.00 m ² x ts ==	120月	=	1,.	310,400 円
		の異面很過 車場使用料等	差)			10,12		<u> </u>			ュた。 10 台x 12	ケ月+		= 1.0	080,000 円
		根拠、金額)				敷金		•	 ているの [.]			,,,		-,-	0 円
	こる損労			'字來 B (	(%))		25,	725,600	円×		5.0	%			040 000 TE
以上計				· <del>-</del>	, ,, ,	+	1,0	080,000	円×		5.0	% =			340,280 円 465,320 円
		 岳(空室損失者	老庸名	叁)			4 284	600 円 ×	, QF	5.0 %	. <b>Y</b>	1	00 % =	25,	40,704 円
		益及び償却額			<b>憲後)</b>		償却的		4	年) 5.0 %	運用利	回り(	1.00 %) 0.2563 =	;	385,826 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)			円×	<b>(</b>	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +						25,89	91,850 円		(		41,098	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≝	たりの	D月額支払賃	料の	算出根拠	Į.	( )	) 内は支持	<b>公賃料</b>				<u> </u>			
NO 事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情征正	甫 時,	点修	標準化補正	建物 差修正	月格 地	域要 比較	基準隊格差修正		記定実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃料
a 福岡城南 賃)	94 ( 801	1,50		100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [ 90.0		0.0]	100 [100.0	]	1,878		賃料 ,789 円/㎡
b 福岡城南賃)	9 4 ( 803	1,40		<u>100</u> [100.0	[100		100 [100.0]	<u>100</u> [ 90.0		0.0]	100 [100.0	]	1,737	月額支払 ( 1	賃料 ,750 円/㎡
С _		(	)	<u>100</u>			100	100	] 10	0 ]	<u>100</u>	1		基準階	3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	<b>3</b>	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠
修繕費		1,240,000 円	248,000,000 x 0.5 %
維持管理費		2,680,560 円	26,805,600 x 10.0 %
	土地	254,300 円	査定額とする。
公租公課	建物	2,108,000 円	248,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 100
損害保険料		248,000 円	248,000,000 x 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		248,000 円	248,000,000 x 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
~		6,778,860 円	( 10,760 円/㎡ ) (経費率 26.2
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	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 50
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		248,000,000 円	設計監理料率
— 7115 14 M410			201,000 円 / m²x     1,200.00 m²x (100%+ 3.00       躯体部分     仕上部分
元利逓増償還率		0.0631	0.0466 x 40 % + 0.0579 x 30 % + 0.0902 x
建物等に帰属する純収益 ×	(	15,648,800 円 24,839 円/m²)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	<u>I</u>
総収益			25,891,850 円
総費用			6,778,860 円
純収益 -			19,112,990 円
建物等に帰属する純収益			15,648,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,464,190 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		3,310,380 円
×			( 5,255 円/
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	
		82,759,500 円	( 131,000 円 /

令和 4年 7月 27日提出 福岡城南(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)エステート・プランニング
福岡城南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額55,000,000 円1 ㎡当たりの価格278,000 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 15日	(6)	[令和 4年1月]	205,000 円/㎡
	ATR 4 7 0 0 07 0	( F ) /T-12 O (F*)	<b>工光/正</b> /5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い圧田の安日										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	南区荒江 1 · 2 8 - 2 (		9番				地積 ( ㎡ )	(	198	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	四の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	近商 (80,300) 準防
-	正方形 1:1	医院 R C 3		、売店舗、B は同住宅等が き地域		北西17.5 n 市道	n	水道、 ガス、 下水	西新1.6	km		(その他) (90,300)
(2)	 範囲	東 20 m、2	 雪 50 m、	吉 50	m、北	90 m   村	票準的使用	⊒ rt=¢#	 兼共同住	宁地		(90,300)
近	 標準的画地の形料	1	·	m、 奥行		17 m	規模		ポスロロ 200 ㎡程		<b>松州</b> I	
隣	地域的特性	特記・特記すべ				17 III. 11 7 . 5 m		_	R 南方1			マバル    近商
地域	>6>% 1101T	事項	て事点はな	.01	路一市道路	i	施設	1	N 1=1/1	.O KIII	規制	(90,300) 淮府
_	地域要因の将 来予測	幹線道路沿い 、今後は共同			主宅等が		── [┴] 線商業地	 b域であ	る。近隣	雄に店舗兼		」 住宅等の貸家も多く
(3)晶	<b>員有効使用の判定</b>	店舗兼共同住	宅地					対象基準 の個別的 因	集地 ない り要	1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	去 比準価格	格	28	5,000 円/	′ m²					
0	D適用	収益還元法	収益価額	恪	22	2,000 円/	′ m²					
		原価法	積算価額			/ 円/	′ m²					
		開発法		こよる価格		/ 円/	***					
(6)	万場の特性	中心は、店舗兼	乗共同住宅等 と需要も未 <i>た</i>	等の建設用 ご旺盛であ	地を求め [、] るため、f	る法人やディ 主宅用途を含	ベロッパ· 含む路線i	ー等であ 商業地へ	る。新雪	<b>型コロナウ</b>	ィルス	地域の圏域。需要者の ス感染症の影響は限定 O中心価格帯は、利用
` ^ <b>†</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	。収益価格は、	対象地上に	に店舗兼賃! 式算された。	貸マンシ 。本件でI	ョンの建設を は、信頼性の	を想定し [*] D高い比 ³	て求めた 準価格に	:ものです :収益価格	5るが、元	本価格	:実証的な価格である &に見合った賃料が得 同一需給圏の需給動
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ <del></del> /m/x		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因行政
格し をた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	250,0	)00 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 团		」 可の不動産 )、良好な	産市況にる は金融環は	おいては、	、新型コロ	ナウィ 堅調さ	」 イルスの影響は一時的 さが継続している。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地 -	形 状成 況	l		賃貸を問 6上昇傾向				の需要	要は旺盛であり、価格
地格 の等 前か	公示価格	+11.2 % 半	円 / ㎡ ———— 年間	要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	を動はない	, I _o			

**3 試算価格算定内訳** 福岡城南(県) 5 - 3 宅地-2

<u> </u>	<b>政异</b> 侧作												IMI	纵角(宗 <i>)</i>	υ - c	七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	ī地	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡城南 C		岡市城南区				貸家 建付 地	(	)	ほぼ 形	台	南西20	m市道		( (	2 住居 60,200) §度地区2種20m
b	- 1   福岡城南   C	4 福原	岡市城南区				貸家建付地	(	,	不整	形	北西20	m国道			丘商 80,300)
_	- 1 福岡城南	12	9+# <b>+</b> 5				更地			17.17	*/>	東25.7	~ <del></del>			 2 住居
С	С		岡市城南区				史地	(	)	ほぼ   形		来25.7 北5 m 角地	ᄪ			2 任店 70,200)
d	- 90 福岡城南 C		岡市城南区				貸家 建付 地	(		長方)	形	南西3.6	m市道			1 中専 60,100)
е	- 92	21						(	,	)						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地均因のは	或要 比較		建定標準( 〔円/㎡〕		固別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 250	,896	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		261,935				288,1	街 57 交道	甬•	0.0	288,000
b	415	,526	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 95.0]		469,763				296,5	接 68 環境	Ξ	0.0	297,000
c	163	, 154	100 [100.0]	100	100	100 [103.0]		163,788		0.5]		275,2	画 [±] 74 行政		0.0	275,000
d e		,998	100 [100.0]	100.7]	100 [100.0]	100 [ 99.0 ] 100		189,192	100 [ 67	'.7]		279,4	56 <del>7</del> 0	の他 ( [ <b>100</b> .	0.0	279,000
NO	ア事情・	<u>/</u> イ月率	 [ ] ウ標準化	100 補正の内記	[ ]	[ ]			]	]	 	 の比較の	内訳	100	<u>. U</u> .	
	の内容	变動率					Ī									
a		% / 月 +0.87			交通・接     行政		環境  その			封路  行政		i	交通・ <del>I</del>  その他	<del>接近</del> +2.0  0.0	□ 環境 □ □ □ □ □ □ □	-8.0
b		%/月			  交通・接		環境			<b></b>		!	交通・指		環境	+35.0
_		+0.93 —— %/月	四地		行政		その		0.0	行政			その他		· I四+辛	
		+0.38			交通・接   こ   行政		環境  その			- 行政		i	文通・fi  その他	<del>6近</del> +9.0  -15.0	└ 垠児 - -	-35.0
d		% / 月 +0.12	L	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	-   環境 			<b>封路</b>		i		<del>g近</del> -1.0	· 環境	-20.0
e		+0.12 	曲地	-1.0	│行政 │ │ 交通・接		¦その     環境		0.0	行政		-5.0	その他 交通・持	0.0	環境	
_		, / J	EJ HI 			.~ <del>-</del> 	***   その 			   		! !	スピー:  その他		-4X-76    - L	
ー オI	└───── 七準価格決	・ 定の ^I	里由		·		•					'	〔比準価	格:	28	<b>5,000</b> 円 / ㎡)

(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原侃	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で、	、再調	達原価の排	巴握	が困難で	であるた	め。			
(2)	)-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	可能な場合(	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
1111	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	00]	<u>L</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	どで	地域 較	要因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/n	n²)	+*		10+3			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	[	]	<u>L</u>	]		
į	熟成度修正		[	]	/ 100	·		積算值	西格			F	] / m²		·	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ţ	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,908,095	1,397,640	5,510,455	3,710,280	1,800,175	( 0.9775) 1,759,671	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	43,991,775	円 ( 22	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

_											届尚城南(県) —————	<u> </u>	<del></del>
(3)	-2 想定建	≧物の状	代況										
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層	辺	床面積		( m² )
店部	<b>輔兼共同住</b>	宅				71.00	R C	4 F	=			284.0	00
2	 公法上の規	制等											
用道	<b>企地域等</b>		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	
近南			90	%	300 %	300 %		198 m²	14.5 m	<b>4</b> 14 0	前面道路:		17.5 m
		. ADT ===									特定道路ま	きでの距離:	m
<b>*</b>	思定建物の	)概要	1階:店舗	2 ~ 4 ß	香: 1 D I	くのマンション	/を想定	有効率 の理由	100.0	% 分下階	段のため		
(3)	-3 総収益	算出内	引訳										
	<b>ルヌ</b>	用道	Ē 5	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月額支	払賃料	a保証金等(月達	数) a保証金等	(円)
	階層			( m²)	(%)	( m²)		רי		(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		店舗		71.00	100.0	71.00		3,000		213,000	6.0	0 1,2	78,000
1	~ 1	/ 前		71.00	100.0	71.00		3,000	· ·	213,000			
		住宅		71.00	100.0	71.00	,	1,800		127,800	1.0		27,800
2	2 ~ 4										1.0	0 1	27,800
	~												
	~												
	~												
	~											1.6	61,400
	計			284.00	100.0	284.00			,	596,400			83,400
左	F額支払賃	計						596,	400 円 ×	12ケ月	=	7,156,	800 円
а	共益費(管	理費)					円/	m² x	ı	ทีx 12ケ	-月 =		0 円
			の算出根拠					<i>/</i> \		40.5-			
		•	車場使用料等 _. 根拠、金額)				円/	台 x		k12ケ月・	+	=	0円
	室等によ	`	,			7,	156,800	———— 円 ×		5.0 %			
			(%) + ( x	空室率 B	(%))	+		円×		5.0 %	=	357,	840 円
	人上計	+ a+										6,798,	960 円
			姓(空室損失考		. =		,400 円 ×		.0 % ×		1.00 % =	15,	783 円
₩ ·	重利金等の	連用益	も及び償却額(! 	心至損失者	慮後)		年数( ,400 円 ×		年) 運 .0 % ×	用利回り	( 1.00 %) 0.2563 =	93,	352 円
7	- の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の運用	益(空室損失	長考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
	総収益		+ +				6,90	08,095 円			34,889	円/m²)	
÷			月額支払賃料			( )内は支		46 111.1	<u> </u>	SAF FILE	*	++ 24+ Lil. ++ 24+ 78	
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	伸一時	点修 標準化 補正	泛 建物 差修正		或要 基 比較 格差	準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	当の資料
а	福岡城南賃)	j 4 ( 11	2,027	100	[100 0] 100	-	100 [100.0			0 .0 ]	1,861	対象基準階の 月額実質賃料 1 840	     円/㎡
b	福岡城南 賃) -		1,537 ( 1,473	100	[100		100   95.0			0.0]	1,703	月額支払賃料	
С			( 1,4/3	100		100	100	] [	) 10	0 ]		  基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	〕	<b>三額相当額</b>		算	出根拠		
修繕費		294,000 円		58,800,000	0.5	%	
維持管理費		357,840 円	1	7,156,800	<b>&lt;</b> 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	128,400 円	1 査定額				
公租公課	建物	499,800 円	1	58,800,000	<b>&lt;</b> 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		58,800 円	1	58,800,000	<b>c</b> 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		58,800 円	1	58,800,000	0.10	%	
その他費用		0 F					
総費用							
~		1,397,640 円	(	7,05	9 円/㎡)	(経費率	20.2 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.4 %	g:賃料0	の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n♭: 仕上	の経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物)	等価格)	30 %	n c: 設備	の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収/	入期間を考慮した修	正率	(	0.9775
(3)-7 建物等に帰属する純収益		<u> </u>					
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		58,800,000 円				設計監	
				01,000 円 / ㎡x 躯体部分	284.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0631	0.0466 ×	40 % + 0.05		+ 0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,710,280 円 18,739 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		10,700 (3,711)	<u> </u>				
総収益						6,908,095	円
総費用				1,397,640	円		
						5,510,455	
建物等に帰属する純収益						3,710,280	
土地に帰属する純収益 -						1,800,175	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,759,671	
×			(			8,887	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	_				_
		43,991,775 円	(			222,000	円/m²