

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 福岡早良(県) - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 764,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 380,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月], 280,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公価表示価格と格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡城南4C - 916	福岡市城南区				建付地	( )	長方形	東6 m市道 西4.8 m 二方路		2 中専 (70,150)			
b	福岡西4C - 216	福岡市西区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		1 住居 (60,200)			
c	福岡中央4C - 305	福岡市中央区				建付地	( )	不整形	西3.3 m市道 南2.5 m 角地		商業 (100,240)			
d	早良4C - 1010	福岡市早良区				貸家建付地	( )	不整形	北西8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400)			
e	-						( )							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 330,855	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	328,964	100 [106.0]	310,343	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	313,000			
b	( ) 385,929	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	409,857	100 [123.6]	331,600	環境 画地	0.0 +1.0	335,000			
c	( ) 458,956	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	479,191	100 [129.0]	371,466	行政	0.0	375,000			
d	( ) 871,323	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	912,316	100 [185.9]	490,756	その他	0.0	496,000			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.73	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	+6.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.69	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+1.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+4.0	環境	+20.0
			画地	-0.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +1.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+18.0	環境	+30.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	+20.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 380,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		最有効使用は分譲マンションのため
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,729,375,373	962,859,316	13	730,000	2,880.00	242,000	3,800.00	
開発法による価格		766,516,057 円 ( 381,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 ( a ~ c の合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
2,010㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			2,010.00㎡	
総面積に対する割合							
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )			( 100.0% )	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
840.00 ㎡	3,800.00㎡	2,998.00㎡	802.00㎡	2,880.00㎡	R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K		
敷地有効面積に対する割合							
( 41.8% )	( 189.1% )	( 149.2% )	( 39.9% )	延床面積に対する有効率 ( 75.79% )			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
2 中専	60 %	150 %	150 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.5 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	730,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	730,000 円 / ㎡ x	2,880.00 ㎡ =	2,102,400,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		2,102,400,000 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
		242,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) =		249,260 円 / ㎡	
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )			延床面積		建築工事費 ( 総額 )	
		249,260 円 / ㎡ x	3,800.00 ㎡ =	947,188,000 円			
	a 開発負担金						0 円
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	2,102,400,000 円 x	9 % =	189,216,000 円				
支出合計 + +						1,136,404,000 円	
(4)-4 投下資本収益率		13 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	8ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	8ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	8ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	15ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	16ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	14ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	19ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	0ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	19ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	189,216,000 円 ( 9% )	x 0.8583	( 15 ヶ月 )	=	162,404,093 円	
	販売総額 ( 2 期 )	1,618,848,000 円 ( 77% )	x 0.8241	( 19 ヶ月 )	=	1,334,092,637 円	
	販売総額 ( 3 期 )	294,336,000 円 ( 14% )	x 0.7912	( 23 ヶ月 )	=	232,878,643 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,729,375,373 円	
支出	建築工事費 ( 1 期 )	94,718,800 円 ( 10% )	x 0.9218	( 8 ヶ月 )	=	87,311,790 円	
	建築工事費 ( 2 期 )	94,718,800 円 ( 10% )	x 0.8671	( 14 ヶ月 )	=	82,130,671 円	
	建築工事費 ( 3 期 )	757,750,400 円 ( 80% )	x 0.8241	( 19 ヶ月 )	=	624,462,105 円	
	開発負担金	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円	
	販売管理費 ( 1 期 )	113,529,600 円 ( 60% )	x 0.9218	( 8 ヶ月 )	=	104,651,585 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	75,686,400 円 ( 40% )	x 0.8496	( 16 ヶ月 )	=	64,303,165 円	
販売管理費 ( 3 期 )	0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0 ヶ月 )	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	962,859,316 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格			
		1,729,375,373 円 -	962,859,316 円 =	766,516,057 円 381,000 円 / ㎡			



(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良4C - 606	福岡市早良区				更地	( )	長方形	北東6.5 m市道 北西5.5 m 準角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
b	早良4C - 1002	福岡市早良区				更地	( )	長方形	東7.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
c	早良4C - 604	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ台形	北東5.5 m市道 南5.5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	早良4C - 710	福岡市早良区				建付地	( )	ほぼ長方形	西5.4 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	早良4C - 211	福岡市早良区				更地	( )	不整形	北東8 m市道 南東5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 333,048	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	354,152	100 [102.0]	347,208	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	347,000		
b	( ) 363,290	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	392,716	100 [110.4]	355,721	環境 画地	0.0 0.0	356,000		
c	( ) 347,003	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	362,163	100 [104.9]	345,246	行政	0.0	345,000		
d	( ) 332,349	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	351,958	100 [102.9]	342,039	その他	0.0	342,000		
e	( ) 355,758	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9]	381,195	100 [109.9]	346,856	[100.0] 100	0.0	347,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.82	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +7.0
d	正常	% / 月 +0.66	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 346,000 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	6,593,803	1,595,100	4,998,703	3,206,250	1,792,453	( 0.9534 ) 1,708,925	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	44,971,711 円 ( 219,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	205㎡	14.5 m x 14.6 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約32㎡の1DK)を想定。			有効率 の理由	95.0%	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	100.00	95.0	95.00	1,800	171,000	2.0	342,000		
~ 2	住宅	100.00	95.0	95.00	1,850	175,750	2.0	351,500		
~ 3	住宅	100.00	95.0	95.00	1,900	180,500	2.0	361,000		
~										
~										
計		300.00	95.0	285.00		527,250				1,054,500
年額支払賃料						527,250円 x 12ヶ月 = 6,327,000円				
a共益費(管理費)						50円/㎡ x 285.00㎡ x 12ヶ月 = 171,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						6,498,000円 x 4.0% + 360,000円 x 4.0% = 274,320円				
以上計 + a+ - -						6,583,680円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,054,500円 x 96.0% x 1.00% = 10,123円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						6,593,803円 ( 32,165円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 902	1,942 ( 1,942 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,942	対象基準階の 月額実質賃料 1,853円/㎡
b	早良4C(賃) - 901	1,514 ( 1,514 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [103.0]	100 [101.0]	1,516	月額支払賃料 ( 1,850円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	205,200 円	51,300,000 x	0.4 %
維持管理費	685,800 円	6,858,000 x	10.0 %
公租公課	土地	165,500 円	査定額
	建物	436,000 円	51,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,300 円	51,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,595,100 円 (	7,781 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 24.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	51,300,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,206,250 円 ( 15,640 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,593,803 円
総費用			1,595,100 円
純収益 -			4,998,703 円
建物等に帰属する純収益			3,206,250 円
土地に帰属する純収益 -			1,792,453 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,708,925 円 ( 8,336 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	44,971,711 円 (		219,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
福岡早良(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	151,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	384,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 4 年1月 ] 倍率種別	300,000 円 / m <sup>2</sup> 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	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区百道浜 4 丁目 9 0 2 番 1 2 8 「百道浜 4 - 2 3 - 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	393	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)  (その他)	
	台形 1:1	住宅 L S 2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並び街並良好な住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 300 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	藤崎駅北方 1.3 km 法令 1 中専 (60,150) 規制 高度地区 2 種最高 15m 地区計画等	
	地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	384,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 1 億 5 千万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	410,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.5]	100	100	[104.0]	384,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +2.1 %	100	[100.0]	[120.4]	100		0.0 +8.0 +11.5 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 376,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %	変動状況要因の
	<p>(一般的要因) 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。</p> <p>(地域要因) 福岡市早良区の福岡空港線沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級住宅地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。</p>							

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 310	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	南3m市道		1中専 (60,150)	
b	早良4K - 1211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	早良4C - 211	福岡市早良区		更地	( )	不整形	北東8m市道 南東5m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種最高15m	
d	早良4C - 604	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	北東5.5m市道 南5.5m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 357,611	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	369,770	$\frac{100}{[100.0]}$	369,770	街路 0.0 交通・接近 0.0	385,000
b	( ) 486,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	524,395	$\frac{100}{[140.1]}$	374,300	環境 0.0	389,000
c	( ) 355,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	381,195	$\frac{100}{[103.7]}$	367,594	画地 +4.0	382,000
d	( ) 347,003	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	362,163	$\frac{100}{[99.6]}$	363,617	行政 0.0	378,000
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [104.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 384,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限公司
福岡早良(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉3丁目296番3「飯倉3-11-5」				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,150)	
	台形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東4m 市道	水道、ガス、下水	西新2.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、			規模	180 m程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m市道	交通施設	西新駅南西方2.7 km	法令 1 中専(60,150) 高度地区
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	112,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道202号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格2400万円～2600万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の飯倉地区の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	福岡早良(県) - 17	[106.4]	100	100	[100.0]	153,000		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡		価格変動形状要因の	(- 一般的 要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
変動率	年間	+7.7 %	半年間	%				
				(- 個別的 要因)	個別的要因の変動は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 610	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	東8.5m市道 北4m 角地		1中専 (70,150) 高度利用地区2種最高15m	
b	早良4C - 703	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南5m市道		1低専 (50,80)	
c	早良4C - 218	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m市道 南西4m 角地		1低専 (60,80)	
d	早良4C - 414	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	西6m市道		1低専 (50,80)	
e	早良4K - 710	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北4m市道 西3.8m 角地		2住居 (70,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 158,963	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	160,198	100 [106.1]	150,988	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	151,000
b	( ) 160,351	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,246	100 [104.8]	159,586	画地 0.0 行政 0.0	160,000
c	( ) 155,617	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	155,312	100 [ 98.0]	158,482	その他 0.0	158,000
d	( ) 150,246	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	157,007	100 [101.0]	155,452	その他 0.0	155,000
e	( ) 137,895	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	144,114	100 [ 95.1]	151,539	[100.0] 100	152,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 155,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,126,899	579,488	2,547,411	1,831,250	716,161	( 0.9763 ) 699,188	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	18,399,684 円 ( 112,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	1.0	1.0	126,000	126,000
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,420	127,800	1.0	1.0	127,800	127,800
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		253,800			253,800	253,800
年額支払賃料						253,800 円 x 12ヶ月 = 3,045,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,045,600 円 x 4.0 % + 144,000 円 x 4.0 % = 127,584 円				
以上計 + a+ - -						3,062,016 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						253,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,436 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 253,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 62,447 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,126,899 円 ( 18,951 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 3 C (賃) - 2	1,450 ( 1,450 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,526	対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	早良 3 C (賃) - 3	1,476 ( 1,476 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,476	月額支払賃料 ( 1,420 円/㎡)
c	早良 4 C (賃) - 3	1,205 ( 1,203 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,268	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	95,688 円	3,189,600 x	3.0 %
公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 249,000 円	29,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	579,488 円 (	3,512 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,831,250 円 ( 11,098 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,126,899 円
総費用			579,488 円
純収益 -			2,547,411 円
建物等に帰属する純収益			1,831,250 円
土地に帰属する純収益 -			716,161 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			699,188 円 ( 4,238 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	18,399,684 円 (		112,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6) [令和 4年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸1丁目158番10「次郎丸1-3-21」			地積(㎡)	231	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)  (その他)		
	長方形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸700m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 80m、南 100m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 12m、規模			200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	次郎丸駅北東方700m 法令 1低専(50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	地下鉄七隈線「次郎丸」駅の徒歩圏に位置する戸建住宅が中心の住宅地域である。地域要因の変動は特に見られないが、七隈線沿線の住宅需要が大変強く、地価は上昇傾向が継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	107,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道202号線(今宿新道)南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地下鉄七隈線沿線の住宅需要は依然として強く、高値取引も見られ、地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が3500万円前後、新築戸建物件が5000万円前後と史料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	福岡早良(県) - 17								
	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[100.0]				
	141,000 円/㎡	100	[100.0]	[109.9]	100	137,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	一般的要因	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産需要は強く、全体的に地価は上昇基調にある。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						地域要因	個別的要因	地下鉄七隈線沿線の住宅需要は強く、地価は堅調に推移している。
	変動率	年間	+8.5%	半年間	%	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 412	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1低専 (50,80)				
b	早良4C - 1012	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	東12 m市道 西5.8 m 二方路		1低専 (60,80)				
c	早良4C - 1212	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	東4 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80)				
d	早良4C - 311	福岡市早良区		更地	( )	長方形	北6 m未舗装私道		2中専 (60,100)				
e	早良4C - 1007	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m道路		1低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 140,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	156,701	$\frac{100}{[108.0]}$	145,094	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	145,000			
b	( ) 160,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	163,776	$\frac{100}{[112.5]}$	145,579	0.0 0.0 0.0	146,000			
c	( ) 122,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	127,887	$\frac{100}{[90.2]}$	141,782	0.0 0.0	142,000			
d	( ) 96,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	104,128	$\frac{100}{[75.0]}$	138,837	0.0	139,000			
e	( ) 103,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,345	$\frac{100}{[75.0]}$	144,460	<b>[100.0]</b> 100	144,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 -8.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 +3.0
c	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -6.0
d	正常	% / 月 +0.36	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -21.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -16.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 144,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,476,174	681,100	2,795,074	1,831,250	963,824	( 0.9763 ) 940,981	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	24,762,658 円 ( 107,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	231㎡	18.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 4.5 ㎡程度、2 D K)			有効率の理由	100.0%	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,600	144,000	1.0	144,000
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	1.0	157,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		301,500		301,500
年額支払賃料				301,500 円 x 12ヶ月 = 3,618,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,618,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 144,720 円				
以上計 + a+ - -				3,473,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				301,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,894 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,476,174 円 ( 15,048 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4K(賃) - 2	1,276 ( 1,275 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,663	対象基準階の 月額実質賃料 1,751 円/㎡
b	早良4C(賃) - 1202	1,500 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,794	月額支払賃料 ( 1,750 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	180,900 円	3,618,000 x	5.0 %
公租公課	土地 75,400 円	査定額	
	建物 249,000 円	29,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	681,100 円 (	2,948 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,831,250 円 ( 7,927 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,476,174 円	
総費用		681,100 円	
純収益 -		2,795,074 円	
建物等に帰属する純収益		1,831,250 円	
土地に帰属する純収益 -		963,824 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		940,981 円 ( 4,074 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	24,762,658 円 (	107,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 福岡早良(県) - 6, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良4K - 9	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		1中専 (50,100)					
b	早良4C - 311	福岡市早良区		更地	( )	長方形	北6 m未舗装私道		2中専 (60,100)					
c	早良4C - 210	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m私道		準住居 (660,160) 高度地区2種最高20m					
d	早良4C - 705	福岡市早良区		更地	( )	袋地等	東4.7 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m					
e	早良4C - 1006	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	南2.5 m市道		1低専 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 101,857	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,218	$\frac{100}{[108.0]}$	97,424	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 96,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	104,128	$\frac{100}{[106.1]}$	98,141		98,100				
c	( ) 95,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,027	$\frac{100}{[101.9]}$	98,162		98,200				
d	( ) 69,285	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	91,716	$\frac{100}{[ 93.8 ]}$	97,778		97,800				
e	( ) 85,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	92,978	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	97,872	<b>[100.0]</b> 100	97,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-3.0	環境	+7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.36	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	+1.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+4.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.66	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-8.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.63	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	-2.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地の存する地域は、1低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	34,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	141,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2 「野芥 1 - 1 3 - 2 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	246	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 350 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 22 m、		規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 野芥駅南東方 350 m	法令 1 住居 (60,160)	規制 高度地区 2 種 20m
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅を主とし低層の共同住宅等も見られる住宅地域で、利便性の良さを背景に、今後も現状維持するものと予測する。地価は当面上昇傾向で推移すると考える。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	107,000 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の 1 次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線開通により都心へのアクセス、生活利便性も向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は 1,700 ~ 2,000 万円程度、新築の戸建の物件で 3,300 ~ 3,800 万円程度が需要の中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物が近年増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、基準地が継続地点であること及び指定基準地との検討を踏まえ、加えて最近の取引傾向や売り物件の推移並びに利便性・快適性の程度をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 141,000 円 / m <sup>2</sup>	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	100	140,000	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -11.0 0.0 要 環境 +18.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 131,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的 要因)	早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数も前年に比べ増加傾向、住宅着工戸数も特に貸家・分譲が増加している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域 要因)	野芥駅や生活関連施設等に比較的近く、小規模画地の取引や賃貸用建物が増加している。		
	変動率 年間 +7.6 % 半年間 %			(個別的 要因)	変動要因は特になし。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 504	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 角地		1低専 (60,80)				
b	早良4C - 910	福岡市早良区		建付地	( )	台形	西4 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80)				
c	早良4C - 406	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南4.6 m市道		1低専 (50,80)				
d	早良4C - 9	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.5 m市道 南3 m 角地		1低専 (60,80)				
e	早良4C - 908	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	西4.1 m私道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 154,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	169,537	$\frac{100}{[117.6]}$	144,164	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	144,000			
b	( ) 159,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	161,448	$\frac{100}{[116.4]}$	138,701	画地 0.0 行政 0.0	139,000			
c	( ) 107,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,726	$\frac{100}{[ 81.1]}$	136,530	その他 0.0	137,000			
d	( ) 120,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	124,329	$\frac{100}{[ 87.5]}$	142,090	その他 0.0	142,000			
e	( ) 80,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	90,724	$\frac{100}{[ 65.0]}$	139,575	<b>[100.0]</b> 100	140,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	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 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 142,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,465,783	834,720	3,631,063	2,599,080	1,031,983	( 0.9729 ) 1,004,016	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	26,421,474 円 ( 107,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	246㎡	11.5 m x 21.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階1DKの各階4戸、計16戸と想定した。			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,520	182,400	2.0	364,800
2 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,540	184,800	1.0	182,400
~							2.0	369,600
~							1.0	184,800
計		240.00	100.0	240.00		367,200		734,400
年額支払賃料						367,200円 x 12ヶ月 = 4,406,400円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 144,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						4,406,400円 x 4.0% + 144,000円 x 4.0% = 182,016円		
以上計 + a+ - -						4,368,384円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						734,400円 x 96.0% x 1.00% = 7,050円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 367,200円 x 96.0% x 0.2563 = 90,349円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						4,465,783円 ( 18,154円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 401	1,713 ( 1,643 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,553	対象基準階の 月額実質賃料 1,575円/㎡
b	早良4C(賃) - 402	1,704 ( 1,634 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,623	月額支払賃料 ( 1,540円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	145,200 円	36,300,000 x	0.4 %
維持管理費	227,520 円	4,550,400 x	5.0 %
公租公課	土地 80,900 円	査定額	
	建物 308,500 円	36,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,300 円	36,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	834,720 円 (	3,393 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9729
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,300,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0716	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0566 x 40 % + 0.0779 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,599,080 円 ( 10,565 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,465,783 円	
総費用		834,720 円	
純収益 -		3,631,063 円	
建物等に帰属する純収益		2,599,080 円	
土地に帰属する純収益 -		1,031,983 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,004,016 円 ( 4,081 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	26,421,474 円 (	107,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	21,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価 [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区干隈 3 丁目 1 1 0 番 1 1 「干隈 3 - 7 - 2 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	154	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 800 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 市道	交通施設	野芥駅北方 800 m 法令 1 低専 (50,80) 規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の 1 次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線開通により都心へのアクセス、生活利便性も向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は 1, 7 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度、新築の戸建の物件で 3, 3 0 0 ~ 3, 8 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定標準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び近隣地域及びその周辺の取引や開発状況・小規模画地の取引水準並びに住宅地としての利便性や快適性の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[106.4]	100	100	[100.0]	140,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数も前年に比べ増加傾向、住宅着工戸数も特に貸家・分譲が増加している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				利便性や快適性が相対的に優れ、小規模画地を中心に取引が増加している。 変動要因は特にない。				
変動率		年間 +7.7 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4K - 612	福岡市早良区		更地	( )	長方形	東4 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	早良4C - 309	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	早良4C - 1210	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	西6.7 m市道		2 住居 (55,140) 高度地区2種20m	
d	早良4C - 1212	福岡市早良区		貸家建付地	( )	長方形	東4 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	早良4C - 414	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 156,227	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	162,597	100 [115.2]	141,143	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	141,000
b	( ) 164,574	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	163,935	100 [106.7]	153,641	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	154,000
c	( ) 111,154	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	134,169	100 [ 97.9]	137,047	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	137,000
d	( ) 122,054	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ 96.0]	100 [102.0]	127,887	100 [ 93.1]	137,365	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	137,000
e	( ) 150,246	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	157,007	100 [105.6]	148,681	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	149,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 140,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	30,800,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	110,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0 「飯倉 6 - 2 8 - 1 2」			地積 (㎡)	208	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 170 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 市道	交通 金山駅西方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないが、底堅い住宅需要が見込める地域であることから、新型コロナウイルスの影響はほとんどなく、今後も地価の上昇が期待される。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既成住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価は上昇している。土地は 3,000 ~ 3,500 万円程度、新築の戸建物件は 4,500 万円 ~ 5,000 万円程度が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	141,000 円 / ㎡	[106.4]	100	100	[100.0]	146,000	0.0 地 街路 +2.0	
			100	[100.0]	[102.7]	100		0.0 交通 -5.0	
								0.0 環境 +6.0	
								0.0 行政 0.0	
								0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 138,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		変動状況	要因	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。		
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %				戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。新型コロナの影響はほとんどなく堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。		
							対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良4C - 1012	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	東12 m市道 西5.8 m 二方路		1低専 (60,80)		
b	早良4C - 910	福岡市早良区		建付地	( )	台形	西4 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80)		
c	早良4C - 1004	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南3.4 m 角地		1低専 (60,80)		
d	早良4K - 613	福岡市早良区		更地	( )	台形	東6 m市道 南9 m 角地		1低専 (60,80)		
e	早良4C - 412	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 160,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	163,776	$\frac{100}{[111.4]}$	147,016	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	147,000	
b	( ) 159,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	161,448	$\frac{100}{[108.2]}$	149,213	0.0 0.0 0.0	149,000	
c	( ) 130,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	135,417	$\frac{100}{[ 96.0]}$	141,059	0.0	141,000	
d	( ) 147,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	147,487	$\frac{100}{[ 99.9]}$	147,635	0.0	148,000	
e	( ) 140,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.0]}$	156,701	$\frac{100}{[105.9]}$	147,971	<b>[100.0]</b> 100	148,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -1.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 148,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有を主とした低層戸建住宅地域内に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡早良(県) - 10, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 105,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 461,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 350,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 217	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
b	早良4C - 308	福岡市早良区		更地	( )	不整形	東6 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,150)	
c	早良4C - 1013	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	南12 m市道 東6 m 西4 m 三方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種最高15m 地区計画等	
d	早良4K - 1211	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	早良4C - 902	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 524,023	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	535,027	100 [110.3]	485,065	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	485,000
b	( ) 446,770	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	462,423	100 [103.2]	448,084	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	448,000
c	( ) 487,007	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	482,279	100 [107.6]	448,215	その他 0.0	448,000
d	( ) 486,452	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	524,395	100 [107.8]	486,452	その他 0.0	486,000
e	( ) 499,137	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	542,063	100 [110.0]	492,785	[100.0] 100	493,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 467,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,735,059	1,410,000	6,325,059	3,362,500	2,962,559	( 0.9534 ) 2,824,504	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	74,329,053 円 ( 327,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	16.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 5 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,010	201,000	2.0	402,000	2.0	402,000
2 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,040	204,000	2.0	408,000	2.0	408,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		609,000		1,218,000		1,218,000
年額支払賃料						609,000 円 x 12ヶ月 = 7,308,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						17,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 408,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,308,000 円 x 4.0 % 円 x % = 292,320 円				
以上計 + a+ - -						7,423,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,218,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 11,693 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,218,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 299,686 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						7,735,059 円 ( 34,075 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 1002	2,086 ( 2,086 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,174	対象基準階の 月額実質賃料 2,131 円/㎡
b	早良4K(賃) - 1008	1,952 ( 1,909 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [102.0]	100 [103.0]	1,956	月額支払賃料 ( 2,040 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	215,200 円	53,800,000 x	0.4 %
維持管理費	385,800 円	7,716,000 x	5.0 %
公租公課	土地 244,100 円	査定額	
	建物 457,300 円	53,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,800 円	53,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,800 円	53,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,410,000 円 (	6,211 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,800,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,362,500 円 ( 14,813 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,735,059 円
総費用			1,410,000 円
純収益 -			6,325,059 円
建物等に帰属する純収益			3,362,500 円
土地に帰属する純収益 -			2,962,559 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,824,504 円 ( 12,443 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	74,329,053 円 (		327,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	80,600,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	175,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 6 番外「南庄 6 - 9 - 3 0」			地積 (㎡)	352	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	長方形 1:2	共同住宅 R C 3	マンション、アパートが多い住宅地域	西 8 m 市道	水道、ガス、下水	室見 850 m	(その他) 高度地区 2 種最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模			380 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	室見	法令	1 中専 (60,150)	
		低中層のマンション、アパートのほか、中小規模の戸建住宅も混在する住宅地域	8 m 市道		南西方 850 m	規制		
	地域要因の将来予測	土地利用の中高層化が徐々に進んでおり、今後同傾向での推移が予測される。地価は需要の増加により上昇している。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	162,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄空港線沿線で、福岡市西区・城南区・早良区の圏域。需要者の中心は福岡市及びその周辺の個人・不動産業者である。比較的利便性・快適性に恵まれた地域で、マンション用地としての需要もある。新型コロナの影響は軽微であり、堅調な市況を反映して地価は上昇傾向にある。価格帯中心は、個別性等から価格にバラツキが見られるものの概ね土地総額 8 千万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都心部への通勤者向け等のファミリータイプの賃貸物件が多い地域であるので収益還元法を適用したが、賃料が持つ保守性・遅行性によりやや低位に求められた。従って、比較可能な多数の取引事例より算出した比準価格を重視し収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正
			100	[ ]	[ ]	100		画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	141,000 円 / ㎡	[106.4]	100	100	[100.0]	228,000	補 正
			100	[100.0]	[ 65.9 ]	100		画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検標準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 212,000 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	新型コロナの影響は軽微で、人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の住宅地需要を中心に地価は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	地下鉄徒歩圏の立地性からマンション適地で、需要は強めで推移している。		
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に特別な変化はない。また、住宅地としての競争力は標準的である。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良4C - 1206	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	東8.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
b	早良4K - 1215	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	東12.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
c	早良4C - 207	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ整形	北東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
d	早良4C - 904	福岡市早良区		更地	( )	不整形	南3.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m					
e	早良4C - 509	福岡市早良区		更地	( )	長方形	西4 m市道 南3.7 m 北2.6 m 三方路		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 186,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	196,933	$\frac{100}{[105.1]}$	187,377	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 274,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	290,837	$\frac{100}{[122.4]}$	237,612		187,000 238,000				
c	( ) 178,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	196,510	$\frac{100}{[83.7]}$	234,779		235,000				
d	( ) 175,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.1]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	190,240	$\frac{100}{[78.3]}$	242,963		243,000				
e	( ) 219,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.6]}$	226,274	$\frac{100}{[92.2]}$	245,416	<b>[100.0]</b> 100	245,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+3.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+20.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-3.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -3.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-15.0
e	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	0.0 +0.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 240,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,747,323	2,914,425	7,832,898	5,612,500	2,220,398	( 0.9763 ) 2,167,775	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	57,046,711 円 ( 162,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	175.00	S 3 F		525.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	マンション等も一部に混在する地域の現状及び公法上の規制等から上記のとおり判定した。			有効率の理由	93.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,770	288,068	2.0	576,136
2 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,770	288,068	1.0	288,068
3 ~	住居	175.00	93.0	162.75	1,770	288,068	2.0	576,136
~							1.0	288,068
計		525.00	93.0	488.25		864,204		1,728,408
年額支払賃料							864,204 円 x 12ヶ月 = 10,370,448 円	
a共益費(管理費)							100 円/㎡ x 488.25 ㎡ x 12ヶ月 = 585,900 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				査定				
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				10,956,348 円 x 4.0 % + 円 x % = 438,254 円				
以上計 + a+ - -							10,518,094 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							1,728,408 円 x 96.0 % x 1.00 % = 16,593 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 864,204 円 x 96.0 % x 0.2563 = 212,636 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							10,747,323 円 ( 30,532 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 202	1,704 ( 1,633 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,759	対象基準階の 月額実質賃料 1,811 円/㎡
b	早良4C(賃) - 203	1,856 ( 1,817 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,820	月額支払賃料 ( 1,770 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	359,200 円	89,800,000 x	0.4 %
維持管理費	1,424,325 円	10,956,348 x	13.0 %
公租公課	土地 188,000 円	査定額	
	建物 763,300 円	89,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	89,800 円	89,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,800 円	89,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,914,425 円 (	8,280 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 27.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	89,800,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 525.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,612,500 円 ( 15,945 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,747,323 円	
総費用		2,914,425 円	
純収益 -		7,832,898 円	
建物等に帰属する純収益		5,612,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,220,398 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,167,775 円 ( 6,158 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	57,046,711 円 (	162,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	14,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6)路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区田村 6 丁目 9 0 番 5 「田村 6 - 1 9 - 2 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	158	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (50,100)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東 5 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 1.9 km	(その他) 高度地区1種最高15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし	街 5 m市道	交通 次郎丸駅南東方 1.9 km	法令 1 中専 (50,100)	高度地区1種最高15m			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道 2 0 2 号線 (今宿新道) 南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。近年、対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、住宅需要は強く、地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が 1 5 0 0 万円前後、新築戸建物件が 3 5 0 0 万円前後と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的な需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	福岡早良(県) - 17							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 85,000 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格	[ 106.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	90,800	内 訳	標 街路	地 街路
	141,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 165.3 ]	100			準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	変動率	年間 +8.2 %	半年間 %	一般の要因 早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産需要は強く、全体的に地価は上昇基調にある。 地域の要因 宅地分譲開発も見られ、住宅需要が強く、地価は堅調に推移している。 個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +8.2 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4K - 1311	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ正方形	東4.9m市道 南4.7m 角地		1低専 (60,80)	
b	早良4C - 502	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.8m市道		1低専 (50,80)	
c	早良4C - 312	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道		1中専 (50,100)	
d	早良4C - 406	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南4.6m市道		1低専 (50,80)	
e	早良4C - 1005	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東4m市道 南4m 準角地		1低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 84,752	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	85,069	100 [ 93.0]	91,472	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	91,500
b	( ) 97,130	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,483	100 [115.6]	91,248	環境 0.0 画地 0.0	91,200
c	( ) 99,367	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	102,745	100 [112.0]	91,737	行政 0.0 その他 0.0	91,700
d	( ) 107,605	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,726	100 [119.2]	92,891	その他 0.0	92,900
e	( ) 84,574	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	89,849	100 [ 98.9]	90,848	[100.0] 100	90,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +17.0		
e	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
福岡早良(県) - 13	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	8,710,000 円	1㎡当たりの価格	45,600 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 5 日	(6) [ 令和 4年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区東入部 2 丁目 3 5 0 番 9 「東入部 2 - 1 5 - 2 7」			地積 (㎡)	191	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)				
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既存住宅地域	南東 4.3 m 市道	水道、下水	野芥 3.8 km	(その他) 高度地区 2 種 20m 土砂災害警戒区域 (60,172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 330 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	東から西側へ傾斜する地勢にある。	街路	4.3 m 市道	交通施設	野芥駅南西方 3.8 km 法令 1 住居 (60,172) 高度地区 2 種 20m 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、地下鉄七隈線沿線から遠い南部郊外の住宅地域ではあるものの、人口・世帯数の増大、割安感を反映し住宅地需要は引き続き堅調で、地価は今後とも上昇傾向を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	45,600 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南部の郊外の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等が中心である。割安感のある地下鉄七隈線の南部郊外の戸建住宅の地価は強含みで推移している。同一需給圏内では、土地は 200 ㎡前後で 800 万円 ~ 1000 万円程度、新築の戸建物件は 3000 万円程度の取引が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,300 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		人口、世帯数共に年々増加。超低金利、建築費高騰、不動産価格の先高等を反映し取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調。				
	地域要因				地域要因		南部郊外に位置する住宅地であるが、上記要因等を反映して地価は上昇傾向にある。				
	個別的要因				個別的要因		個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 2	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.8m市道 南西4.6m 角地		1低専 (60,80)				
b	早良4C - 3	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	南4m市道		1低専 (50,80)				
c	早良4C - 315	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	南西5m市道		1低専 (50,80)				
d	早良4C - 512	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	南5m市道 西6m 角地		1低専 (60,80)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 44,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	46,151	$\frac{100}{[106.7]}$	43,253	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	43,300			
b	( ) 47,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	49,659	$\frac{100}{[103.5]}$	47,980	0.0 0.0 0.0	48,000			
c	( ) 41,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	49,379	$\frac{100}{[107.7]}$	45,849	0.0	45,800			
d	( ) 74,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,184	$\frac{100}{[163.4]}$	45,400	0.0	45,400			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -16.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +54.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,600円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江3丁目55番「荒江3-5-18」				地積 (㎡)	184	法令上の規制等	2 中専 (60,150)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	西新2 km	(その他) 高度地区2種15m 建築協定	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、			規模	180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通 施設	西新駅南西方2 km	法令 2 中専 (60,150)	規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既存住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	105,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区内の地下鉄各駅から主にバス便圏内の住宅地域と判定した。標準的画地規模の土地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、地域、立地条件、規模等にもよるが、土地の中心価格帯は3000万円～3500万円程度である。地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の住宅地と比較すると割安感があり、需要は安定的である。新型コロナの住宅取得に対する影響は見られない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、近隣地域には低層共同住宅も見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上より、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[106.4]	100	100	[100.0]	174,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	164,000 円/㎡	価格変動要因	変動状況	要因	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-					公示価格
変動率		年間	+6.7 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良4C - 608	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	北西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
b	早良4C - 218	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	早良4C - 703	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	早良4C - 711	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	早良4C - 316	福岡市早良区		更地	( )	長方形	北5 m市道		1 中専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 155,135	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,080	100 [ 96.0]	174,042	街路 交通・ 0.0	174,000	
b	( ) 155,617	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	155,312	100 [ 91.3]	170,112	接近 環境 0.0	170,000	
c	( ) 160,351	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,246	100 [ 96.0]	174,215	画地 行政 0.0	174,000	
d	( ) 168,548	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	174,784	100 [ 99.0]	176,549	その他 0.0	177,000	
e	( ) 171,686	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	174,261	100 [ 97.0]	179,651	[100.0] 100	180,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 175,000 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,714,816	932,700	2,782,116	2,031,250	750,866	( 0.9763 ) 733,070	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	19,291,316 円 ( 105,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	100.00	L S 2 F			200.00	
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
2 中専 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階 2 戸 ( 1 戸 5 0 ㎡ の 2 L D K ) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,350	135,000	2.0	270,000		
~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,450	145,000	2.0	290,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		280,000				560,000
年額支払賃料						280,000 円 x 12ヶ月 =				3,360,000 円
a共益費(管理費)						50 円/㎡ x 200.00 ㎡ x 12ヶ月 =				120,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠						地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 384,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,480,000 円 x 4.0 % + 384,000 円 x 4.0 % =				154,560 円
以上計 + a+ - -										3,709,440 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						560,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =				5,376 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,714,816 円 ( 20,189 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 4 C (賃 ) - 903	1,477 ( 1,417 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,463	対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	早良 4 C (賃 ) - 904	1,232 ( 1,206 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,270	月額支払賃料 ( 1,450 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	130,000 円	32,500,000 x	0.4 %
維持管理費	386,400 円	3,864,000 x	10.0 %
公租公課	土地 75,100 円	査定額	
	建物 276,200 円	32,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	932,700 円 (	5,069 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,500,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,031,250 円 ( 11,039 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,714,816 円
総費用			932,700 円
純収益 -			2,782,116 円
建物等に帰属する純収益			2,031,250 円
土地に帰属する純収益 -			750,866 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			733,070 円 ( 3,984 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	19,291,316 円 (		105,000 円 / m <sup>2</sup> )



(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 1	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	東5m市道 北西4.8m 北東4.2m 三方路		1低専 (60,80)				
b	早良4C - 4	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	南東4m市道		1低専 (50,80)				
c	早良4C - 407	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西4m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
d	早良4C - 713	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4m私道		1低専 (50,80) 高さ制限10m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 32,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	34,241	$\frac{100}{[90.1]}$	38,003	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	38,000			
b	( ) 33,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,867	$\frac{100}{[88.3]}$	39,487	画地 0.0 行政 0.0	39,500			
c	( ) 32,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,847	$\frac{100}{[86.5]}$	37,973	その他 0.0	38,000			
d	( ) 28,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	30,948	$\frac{100}{[83.9]}$	36,887	その他 0.0	36,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -8.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅が殆どの住宅地域で、第1種低層住居専用地域に所在し、地積や容積率等から、経済合理的な賃貸住宅の経営想定が困難と判断したため、適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	113,000,000 円	1㎡当たりの価格	445,000 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 13 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	340,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新7丁目801番12「西新7-9-16」				地積(㎡)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新950 m	(その他) 高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、			規模	260 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.8 m 市道	交通施設	西新駅北西方950 m 法令 1 中専(60,150) 規制 高度地区2種最高15m	
地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。新型コロナウイルスの影響は継続しているものの、住環境・利便性の良さから底堅い人気・実需が認められ、不動産市場は安定傾向で推移している。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	449,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	319,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、転売目的の不動産業者等が想定される。実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、250㎡程度の土地であれば総額1億円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 410,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 28 公示価格 423,000 円/㎡				〔地域 要因〕	地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。		
変動率 年間 +8.5% 半年間 +5.2%				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良4C - 215	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ長方形	北東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m			
b	早良4C - 313	福岡市早良区				更地	( )	長方形	南4 m市道		2 住居 (60,160)			
c	早良4C - 1011	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	西3.6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m			
d	早良4C - 204	福岡市早良区				更地	( )	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m			
e	早良4C - 903	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 439,092	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	465,347	100 [104.8]	444,033	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	444,000			
b	( ) 414,409	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	428,084	100 [ 96.0 ]	445,921	環境 画地	0.0 0.0	446,000			
c	( ) 463,272	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	489,679	100 [107.9]	453,827	行政	0.0	454,000			
d	( ) 415,124	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	438,371	100 [ 99.0 ]	442,799	その他	0.0	443,000			
e	( ) 391,000	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	423,844	100 [ 94.1 ]	450,419	[100.0] 100	0.0	450,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+8.0
b	正常	% / 月 +0.82	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-2.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+8.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-2.0
e	正常	% / 月 +0.56	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-1.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 449,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,907,033	1,643,140	7,263,893	4,031,250	3,232,643	( 0.9534 ) 3,082,002	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	81,105,316 円 ( 319,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	S 3 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	254 ㎡	13.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 6 0 ㎡、2 L D K 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	低層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,960	235,200	2.0	470,400	2.0	470,400
2 ~ 3	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,980	237,600	2.0	475,200	2.0	475,200
~										
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		710,400				1,420,800 1,420,800
年額支払賃料						710,400 円 × 12ヶ月 = 8,524,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						15,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						8,524,800 円 × 4.0 % 円 × % = 340,992 円				
以上計 + a+ - -						8,543,808 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,420,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 13,640 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,420,800 円 × 96.0 % × 0.2563 = 349,585 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 + + +						8,907,033 円 ( 35,067 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 1001	1,697 ( 1,662 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 87.0 ]	100 [ 98.0 ]	2,095	対象基準階の 月額実質賃料 2,068 円/㎡
b	早良4C(賃) - 1003	1,938 ( 1,897 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [ 98.0 ]	1,939	月額支払賃料 ( 1,980 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	258,000 円	64,500,000 x	0.4 %
維持管理費	444,240 円	8,884,800 x	5.0 %
公租公課	土地 263,700 円	査定額	
	建物 548,200 円	64,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	64,500 円	64,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,500 円	64,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,643,140 円 (	6,469 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,500,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m <sup>2</sup> x 360.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,031,250 円 ( 15,871 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,907,033 円
総費用			1,643,140 円
純収益 -			7,263,893 円
建物等に帰属する純収益			4,031,250 円
土地に帰属する純収益 -			3,232,643 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,082,002 円 ( 12,134 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	81,105,316 円 (		319,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 17	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	120,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1 「有田 1 - 11 - 23」				地積 (㎡)	187	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎2.6 km	(その他) 高度地区1種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	藤崎駅南西方2.6 km	法令 1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m
(3)最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	106,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道 2 0 2 号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリーマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、地価は上昇傾向を維持している。取引価格は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 3 0 0 0 万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の有田地区及び周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 18 公示価格 148,000 円/㎡							居住環境の良い住宅地域である。新型コロナの影響はほとんどなく堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。
変動率		年間 +6.4 %	半年間 +1.4 %					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 414	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	早良4C - 506	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	早良4C - 513	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北9 m市道		1 低専 (50,80)	
d	早良4K - 413	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南4 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
e	早良4K - 710	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西3.8 m 角地		2 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 150,246	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	157,007	100 [105.0]	149,530	街路 0.0 交通・接近 0.0	150,000
b	( ) 142,892	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,609	100 [101.0]	151,098	環境 0.0	151,000
c	( ) 142,158	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	146,849	100 [ 98.7 ]	148,783	画地 0.0	149,000
d	( ) 120,934	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ 85.0 ]	100 [102.0]	146,739	100 [ 98.9 ]	148,371	行政 0.0 その他 0.0	148,000
e	( ) 137,895	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	144,114	100 [ 96.6 ]	149,186	[100.0] 100	149,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -7.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 150,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,192,667	589,740	2,602,927	1,831,250	771,677	( 0.9763 ) 753,388	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	19,826,000 円 ( 106,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 5 ㎡程度の 2 D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,420	127,800	3.0	383,400		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,430	128,700	3.0	386,100		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		256,500				769,500
年額支払賃料						256,500 円 x 12ヶ月 = 3,078,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,078,000 円 x 4.0 % + 240,000 円 x 4.0 % = 132,720 円				
以上計 + a+ - -						3,185,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						769,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 7,387 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,192,667 円 ( 17,073 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良 3 C (賃)	1,450	100	[100.0]	100	100	100	100	1,436	対象基準階の月額実質賃料 1,434 円/㎡
	- 2	( 1,450 )	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	[101.0]	[100.0]		月額支払賃料 ( 1,430 円/㎡)
b	早良 4 C (賃)	1,500	100	[100.0]	100	100	100	100	1,429	
	- 1202	( 1,500 )	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]	[100.0]	[100.0]		
c	-	( )	100	[ ]	100	100	100	100		基準階 2 F B
			[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	117,200 円	29,300,000 x	0.4 %
維持管理費	99,540 円	3,318,000 x	3.0 %
公租公課	土地 65,400 円	査定額	
	建物 249,000 円	29,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,300 円	29,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	589,740 円 (	3,154 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,831,250 円 ( 9,793 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,192,667 円
総費用			589,740 円
純収益 -			2,602,927 円
建物等に帰属する純収益			1,831,250 円
土地に帰属する純収益 -			771,677 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			753,388 円 ( 4,029 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	19,826,000 円 (		106,000 円 / m <sup>2</sup> )



(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	早良4C - 308	福岡市早良区				更地	( )	不整形	東6 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,150)			
b	早良4C - 906	福岡市早良区				建付地	( )	長方形	東3.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
c	早良4C - 604	福岡市早良区				更地	( )	ほぼ台形	北東5.5 m市道 南5.5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	早良4C - 1002	福岡市早良区				更地	( )	長方形	東7.5 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
e	早良4C - 606	福岡市早良区				更地	( )	長方形	北東6.5 m市道 北西5.5 m 準角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 446,770	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9]	462,423	100 [112.4]	411,408	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	411,000			
b	( ) 348,779	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	368,659	100 [ 92.1]	400,281	環境 画地	0.0 0.0	400,000			
c	( ) 347,003	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	362,163	100 [ 94.1]	384,870	行政	0.0	385,000			
d	( ) 363,290	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	392,716	100 [ 99.8]	393,503	その他	0.0	394,000			
e	( ) 333,048	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	354,152	100 [ 94.1]	376,357	[100.0] 100	0.0 100	376,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.56	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.57	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.82	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 393,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,100,462	2,091,254	6,009,208	3,525,000	2,484,208	( 0.9763 ) 2,425,332	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	63,824,526 円 ( 286,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	S 3 F		330.00		
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
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	223㎡	11.0 m x 19.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約52㎡程度の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	95.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,950	203,775	2.0		407,550		
							1.0		203,775		
2 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,980	206,910	2.0		413,820		
							1.0		206,910		
3 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,980	206,910	2.0		413,820		
							1.0		206,910		
~											
~											
計		330.00	95.0	313.50		617,595			1,235,190	617,595	
年額支払賃料						617,595円 x 12ヶ月 =				7,411,140円	
a共益費(管理費)						100円/㎡ x 313.50㎡ x 12ヶ月 =				376,200円	
b共益費(管理費)の算出根拠						実費相当分					
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 480,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当				0円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						7,787,340円 x 4.0% + 480,000円 x 4.0% =				330,694円	
以上計 + a+ - -										7,936,646円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,235,190円 x 96.0% x 1.00% =				11,858円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 617,595円 x 96.0% x 0.2563 =				151,958円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円	
総収益 + + +						8,100,462円 ( 36,325円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 601	1,952 ( 1,909 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,953	対象基準階の月額実質賃料 2,026円/㎡
b	早良4C(賃) - 602	2,205 ( 2,134 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,100	月額支払賃料 ( 1,980円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	225,600 円	56,400,000 x	0.4 %
維持管理費	1,074,754 円	8,267,340 x	13.0 %
公租公課	土地 198,700 円	査定額	
	建物 479,400 円	56,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	56,400 円	56,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,400 円	56,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,091,254 円 (	9,378 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	56,400,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 330.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,525,000 円 ( 15,807 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,100,462 円
総費用			2,091,254 円
純収益 -			6,009,208 円
建物等に帰属する純収益			3,525,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,484,208 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,425,332 円 ( 10,876 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	63,824,526 円 (		286,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 19	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	17,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	142,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区賀茂 4 丁目 4 2 9 番 7 「賀茂 4 - 3 7 - 1 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	121	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	賀茂 200 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模			120 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	賀茂駅北西方 200 m 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。コロナ禍においても需要・引き合いは堅調で、不動産市場における需給バランスは安定しているため地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	142,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄七隈線沿線とその背後地域一円で、特に梅林～次郎丸駅勢圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外のサラリーマン世帯等の個人エンドユーザー等が想定される。地下鉄利用による都心への通勤が可能で、また、住環境も良好なことから実需については高い引合いが見込まれ、不動産市場は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地 1,000 万円台後半、新築戸建は総額 3,000～4,000 万円となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の民間取引に係るものを中心に、賀茂 4 丁目地区と価格牽連性の高い類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、対象地は居住の快適性を主な指標とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟なことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡早良(県) - 17						0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 -13.0 0.0 要 環境 +23.0 0.0 因 行政 +1.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 141,000 円 / m <sup>2</sup>	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	137,000	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +6.0 % 半年間 %			価格変動要因	( 一般的 ) 人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。 ( 地域 ) 地下鉄駅徒歩圏で利便性の高いエリアで、更地、中古戸建については高い需要が見込まれる。市場は総じて安定局面で推移している。 ( 個別的 ) 個別的的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良4C - 415	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		1低専(50,80)		
b	早良4C - 412	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1低専(50,80)		
c	早良4C - 1009	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		1低専(50,80)		
d	早良4C - 1012	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	東12 m市道 西5.8 m 二方路		1低専(60,80)		
e	早良4K - 511	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道 南2 m 北1.9 m 三方路		1低専(60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 166,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,532	$\frac{100}{[116.4]}$	145,646	街路 0.0 交通・接近 0.0	146,000	
b	( ) 140,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	156,701	$\frac{100}{[115.0]}$	136,262	環境 0.0	136,000	
c	( ) 181,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	188,867	$\frac{100}{[119.2]}$	158,445	画地 0.0	158,000	
d	( ) 160,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	163,776	$\frac{100}{[115.2]}$	142,167	行政 0.0	142,000	
e	( ) 159,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	184,466	$\frac{100}{[117.6]}$	156,859	その他 0.0 [100.0] 100	157,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +28.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 142,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		周辺にはアパート等が一部存するものの、近隣地域は公法規制が一種低専に属する自己使用が中心の戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	28,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1 「西入部 2 - 3 - 1 0」				地積 (m <sup>2</sup> )	407	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	次郎丸 3.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	次郎丸駅 南方 3.7 km 法令「調区」(40,50) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区南部に位置する郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、近隣地域及び周辺に地縁を有する個人需要者である。周辺における市街化区域内の住宅地域においては地価の穏やかな上昇が続いており、この影響を受けて近隣地域の地価も回復傾向にある。当該近隣地域を含む市街化調整区域においては、宅地の取引件数が少なく、また、取引される画地規模もまちまちであるため、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性の実態を反映した実証的な価格で規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものとして判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	変動	要因	新型コロナウィルス感染症の影響は否めないが、人口・世帯数の増加や低金利政策等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							変動
変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				要因	個別的要因	変動要因は特にない		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	早良4C - 301	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ整形	北西4m市道		1低専(50,80)		
b	早良4C - 713	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4m私道		1低専(50,80) 高さ制限10m		
c	早良4C - 407	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北西4m市道		1低専(50,80) 特別用途地区		
d	早良4C - 1201	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ台形	北東5.5m市道		「調区」(40,50)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 37,143	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,143	100 [128.0]	29,018	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,000	
b	( ) 28,775	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	30,948	100 [112.7]	27,461	環境 0.0 画地 0.0	27,500	
c	( ) 32,330	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,847	100 [125.4]	26,194	行政 0.0	26,200	
d	( ) 28,866	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	32,073	100 [105.1]	30,517	その他 0.0	30,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
福岡早良(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	63,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	186,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [令和 4年1月]	140,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 4 丁目 3 3 7 番 1 「飯倉 4 - 1 - 4」			地積 (m <sup>2</sup> )	342	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防  (その他) 高度地区2種20m (90,200)					
	台形 1.5 : 1	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、中層店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	東15 m 国道	水道、ガス、下水	西新2.5 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 120 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 15 m、		規模	350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西新駅南西方2.5 km 法令 近商 (80,200) 準防 高度地区2種20m 都市計画道路 規制							
	地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣型の傾向を有する商業地域で、当面は現状維持にて推移していくものと予測する。道路拡幅工事も進行中であり、周辺地域の地価上昇も見られ、今後更なる上昇が見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	148,000 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区及びその周辺区の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。需要者の中心は、個人や中小企業事業者を中心に形成され、飲食店舗や日用品等の店舗及び店舗乃至事務所併用賃貸共同住宅用地としての需要が中心と考えられる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模、取引動機によりまちまちであり、その把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従って関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	(一般的要因)	福岡市は今後も成長力が見込める都市として、金融緩和と政策を背景に不動産投資意欲は堅調で、不動産市況は盛況である。					
	代表標準地 標準地番号	標準地				(地域要因)	近隣型の傾向を有する商業地域であるが、人口増大に伴う商業背後地の熟成度増大、需給ギャップを反映して地価は上昇傾向にある。					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.4 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 513	福岡市早良区		建付地	( )	ほぼ長方形	北9 m市道		1 低専 (50,80)				
b	早良4C - 712	福岡市早良区		更地	( )	台形	南東25 m県道 東4.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m				
c	早良4C - 1008	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南24.6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m				
d	早良4C - 1213	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	南11 m県道 西3.6 m 角地		1 低専 (60,80)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 142,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	146,849	$\frac{100}{[77.9]}$	188,510	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	189,000			
b	( ) 240,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	247,192	$\frac{100}{[99.9]}$	247,439	画地 0.0 行政 0.0	247,000			
c	( ) 146,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,094	$\frac{100}{[87.4]}$	174,021	その他 0.0	174,000			
d	( ) 180,842	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	182,812	$\frac{100}{[84.8]}$	215,580	その他 0.0	216,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 190,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,406,767	2,358,764	9,048,003	6,988,800	2,059,203	( 0.9564 ) 1,969,422	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	50,498,000 円 ( 148,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 4 F		565.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	342 ㎡	22.8 m x 16.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階～4階が2DKタイプ(平均専有面積約45㎡)の共同住宅を想定			有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,400	326,400	4.0	1,305,600
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,530	206,550	2.0	413,100
~								
~								
~								
計		565.00	95.8	541.00		946,050		2,544,900
年額支払賃料				946,050 円 x 12ヶ月 = 11,352,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				11,352,600 円 x 4.0 % + 504,000 円 x 4.0 % = 474,264 円				
以上計 + a+ - -				11,382,336 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,544,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 24,431 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,406,767 円 ( 33,353 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4K(賃) - 303	1,773 ( 1,700 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,689	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	早良4K(賃) - 910	1,346 ( 1,291 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,496	月額支払賃料 ( 1,530 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	560,000 円	112,000,000 x	0.5 %
維持管理費	474,264 円	11,856,600 x	4.0 %
公租公課	土地 148,500 円	査定額	
	建物 952,000 円	112,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	112,000 円	112,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	112,000 円	112,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,358,764 円 (	6,897 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	112,000,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m <sup>2</sup> x 565.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,988,800 円 ( 20,435 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,406,767 円	
総費用		2,358,764 円	
純収益 -		9,048,003 円	
建物等に帰属する純収益		6,988,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,059,203 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,969,422 円 ( 5,759 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	50,498,000 円 (	148,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	82,800,000 円	1㎡当たりの価格	534,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区室見1丁目2番4「室見1-2-5」				地積(㎡)	155	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	地下鉄室見駅の徒歩圏に位置する幹線道路沿いの商業地域	街路	2 2 m市道	交通施設	室見 東方300 m 法令(80,400)準防		
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	540,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	337,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区・城南区・早良区・西区の幹線道路沿いを中心とする商業地域と把握される。需要者の中心は福岡市及びその周辺の事業者またはマンション業者である。需要は堅調で地価は上昇傾向を示している。取引される価格帯は一定しておらず、需要の中心となる価格帯は形成されていない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃料に保守性・遅延性があること、還元利回り等の査定にやや困難があることにより、相対的に信頼性がやや劣る。よって、信頼性の高い取引事例より試算した比準価格を中心とし、収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	福岡早良(県) 5 - 5	[111.3]	100	100	[100.0]	535,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -13.0 -27.0 -10.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 480,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナの影響は軽微で、人口は増加傾向にあり、利便性に恵まれた地域の需要を中心に地価は上昇傾向を示している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	背後地のマンション化の進展や賃貸物件への安定的な需要により、地価は上昇傾向を示している。			
変動率		年間 +11.3 %	半年間 %	個別的要因		個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 712	福岡市早良区		更地	( )	台形	南東25 m県道 東4.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	早良4C - 701	福岡市早良区		更地	( )	ほぼ長方形	東16 m国道 北3 m 角地		近商 (100,200)	
c	早良4C - 1010	福岡市早良区		貸家建付地	( )	不整形	北西8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡城南4C - 12	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	北西20 m国道		近商 (80,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 240,055	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	247,192	100 [ 48.2 ]	512,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	513,000
b	( ) 290,141	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	310,141	100 [ 56.2 ]	551,852	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	552,000
c	( ) 871,323	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9 ]	912,316	100 [162.7]	560,735	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	561,000
d	( ) 415,526	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	469,763	100 [ 87.6 ]	536,259	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	536,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -15.0	交通・接近 -19.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -19.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +31.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -7.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 540,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,306,238	3,829,583	9,476,655	7,300,800	2,175,855	( 0.9354 ) 2,035,295	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	52,187,051 円 ( 337,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所共同住宅	81.05	R C 7 F		565.90		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	155 ㎡	11.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	3,000	202,560	5.0	1,012,800		
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	2,400	181,872	3.0	545,616		
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	1,850	140,193	2.0	280,386		
							1.0	140,193		
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	1,850	140,193	2.0	280,386		
							1.0	140,193		
~		7.00								
計		565.90	92.3	522.20		1,085,397		2,960,346		700,965
年額支払賃料					1,085,397 円 x 12ヶ月 = 13,024,764 円					
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					13,651,404 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 546,056 円					
以上計 + a+ - -					13,105,348 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,960,346 円 x 96.0 % x 1.00 % = 28,419 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 700,965 円 x 96.0 % x 0.2563 = 172,471 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					13,306,238 円 ( 85,847 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 601	1,952 ( 1,909 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,859	対象基準階の 月額実質賃料 1,893 円/㎡
b	早良4K(賃) - 906	1,964 ( 1,846 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,964	月額支払賃料 ( 1,850 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	585,000 円	117,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,774,683 円	13,651,404 x	13.0 %
公租公課	土地 241,400 円	査定額	
	建物 994,500 円	117,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,829,583 円 (	24,707 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	117,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 565.90 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,300,800 円 ( 47,102 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,306,238 円
総費用			3,829,583 円
純収益 -			9,476,655 円
建物等に帰属する純収益			7,300,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,175,855 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,035,295 円 ( 13,131 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	52,187,051 円 (		337,000 円 / m <sup>2</sup> )



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	早良4C - 1010	福岡市早良区		貸家建付地	( )	不整形	北西8 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,400)					
b	早良4C - 508	福岡市早良区		更地	( )	長方形	東4.8 m市道		商業 (90,288)					
c	福岡中央4C - 7	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北西36 m市道		商業 (90,400)					
d	福岡中央4C - 302	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道 北3.6 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	福岡中央4C - 8	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北東15 m市道 北西9 m 角地		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 871,323	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	912,316	$\frac{100}{[98.7]}$	924,332	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 620,066	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	647,969	$\frac{100}{[70.6]}$	917,803		918,000				
c	( ) 785,779	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	835,283	$\frac{100}{[91.2]}$	915,880		916,000				
d	( ) 588,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	609,445	$\frac{100}{[66.9]}$	910,979		911,000				
e	( ) 650,217	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	656,530	$\frac{100}{[71.2]}$	922,093	[100.0] 100	922,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +1.15	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-14.0 -6.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-13.0 -12.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 920,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,004,262	4,942,788	13,061,474	8,333,100	4,728,374	( 0.9564 ) 4,522,217	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	115,954,282 円 ( 678,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	110.00	R C 6 F		680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（フロア貸し）、2 F～6 F：住戸（平均約33㎡、1LDK、計15戸）			有効率 の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	110.00	60.0	66.00	3,700	244,200	8.0	1,953,600
2～	住居	110.00	90.0	99.00	2,250	222,750	2.0	445,500
							1.0	222,750
3～	住居	110.00	90.0	99.00	2,300	227,700	2.0	455,400
							1.0	227,700
4～6	住居	110.00	90.0	99.00	2,350	232,650	2.0	465,300
							1.0	232,650
～	塔屋	20.00						
計		680.00	82.5	561.00		1,392,600		4,250,400 1,148,400
年額支払賃料				1,392,600 円 x 12ヶ月 = 16,711,200 円				
a共益費(管理費)				200 円/㎡ x 561.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,346,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				18,057,600 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 736,704 円				
以上計 + a+ - -				17,680,896 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,250,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 40,804 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,148,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 282,562 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,004,262 円 ( 105,288 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 1203	2,367 ( 2,270 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	2,347	対象基準階の 月額実質賃料 2,404 円/㎡
b	早良4K(賃) - 1204	2,640 ( 2,532 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	2,425	月額支払賃料 ( 2,350 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	705,000 円	141,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,394,288 円	18,417,600 x	13.0 %
公租公課	土地 363,000 円	査定額	
	建物 1,198,500 円	141,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	141,000 円	141,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	141,000 円	141,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,942,788 円 (	28,905 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 27.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	141,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m <sup>2</sup> x 680.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,333,100 円 ( 48,732 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,004,262 円
総費用			4,942,788 円
純収益 -			13,061,474 円
建物等に帰属する純収益			8,333,100 円
土地に帰属する純収益 -			4,728,374 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,522,217 円 ( 26,446 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	115,954,282 円 (		678,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
福岡早良(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	281,000,000 円	1㎡当たりの価格	545,000 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 13 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	410,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区城西1丁目69番「城西1-5-25」				地積(㎡)	516	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並び商業地域	南西21m 市道	水道、ガス、下水	西新400m	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 50m、北 30m				標準的使用	高層店舗併用共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.1m市道	交通施設	西新駅 南東方400m	法令規制 近商(90,300)準防
(3)最有効使用の判定	高層店舗併用共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	550,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	449,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内西部の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、県内外の不動産開発業者、個人投資家等が考えられる。同一需給圏内では、店舗兼マンション用地の取引が少なく、入札案件では高額で落札される場合も見られる。需要の中心となる価格帯は、画地規模や企業規模、取得後の想定用途により様々であるが、500㎡で土地価格2.5~3億円程度になるものと思料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似性を有する取引事例により比準した実証的な価格である。近隣地域は市内主要幹線道路沿いに位置し、交通利便性の高い商業地であるが、収益性に基き素地の投資採算性を判断した場合、土地取得価格と比して賃料水準は低迷し、素地取得は困難となる可能性が高い。よって、本件では、高い説得力を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準化補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 交通 環境 要 行政 0.0
	福岡早良(県) 5 - 5	[111.3] 100	100 [103.0]	100 [56.1]	[100.0] 100	545,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -15.0 -34.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 488,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は増加傾向であり当区全体の土地需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。当該地域の西新駅への利便性の高さを反映し、賃貸マンション用地に対する需要は強い。		
変動率		年間 +11.7 %	半年間 %	(個別的要因)	特に変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡城南4C - 12	福岡市城南区		貸家建付地	( )	不整形	北西20 m国道		近商 (80,300)	
b	福岡西4C - 1017	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南西20 m市道 南東4.4 m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡中央4C - 701	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北西11 m市道 南東4 m 二方路		商業 (90,400)	
d	福岡中央4C - 1108	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東7 m市道		商業 (100,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 415,526	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	469,763	100 [92.2]	509,504	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	510,000
b	( ) 503,188	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	501,722	100 [99.6]	503,737	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	504,000
c	( ) 606,385	100 [100.0]	[114.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	658,361	100 [110.9]	593,653	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	594,000
d	( ) 522,357	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [97.0]	560,053	100 [94.7]	591,397	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	591,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 550,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	36,477,518	9,059,662	27,417,856	17,812,000	9,605,856	( 0.9163 ) 8,801,846	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	231,627,526 円 ( 449,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗付共同住宅	180.00	SRC 10 F		1,505.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～10階は1住戸が平均33㎡程度(1K)の共同住宅36戸を想定。			有効率の理由	86.4 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	3,200	403,200	6.0	2,419,200		
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,000	261,000	1.0	261,000		
							1.0	261,000		
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,100	274,050	1.0	274,050		
							1.0	274,050		
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575		
							1.0	280,575		
~		20.00								
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,850,075		4,866,075		2,446,875
年額支払賃料						2,850,075 円 x 12ヶ月 =		34,200,900 円		
a共益費(管理費)						120 円/㎡ x 1300.50 ㎡ x 12ヶ月 =		1,872,720 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 +		= 1,248,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						36,073,620 円 x 4.0 %		+ 1,248,000 円 x 4.0 % = 1,492,865 円		
以上計 + a+ - -								35,828,755 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,866,075 円 x 96.0 % x 1.00 % =		46,714 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,446,875 円 x 96.0 % x 0.2563 =		602,049 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						36,477,518 円 (		70,693 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良3K(賃) 904	1,823 (1,749)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,919	対象基準階の月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	早良4C(賃) 602	2,205 (2,134)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,205	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,525,000 円	305,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,732,162 円	37,321,620 x	10.0 %
公租公課	土地 600,000 円	査定額	
	建物 2,592,500 円	305,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,059,662 円 (	17,557 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 24.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9163
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	305,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,505.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,812,000 円 ( 34,519 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			36,477,518 円
総費用			9,059,662 円
純収益 -			27,417,856 円
建物等に帰属する純収益			17,812,000 円
土地に帰属する純収益 -			9,605,856 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,801,846 円 ( 17,058 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	231,627,526 円 (		449,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生
鑑定評価額	104,000,000 円		1㎡当たりの価格	315,000 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]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江2丁目259番外「荒江2-12-1」			地積(㎡)	329	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (100,300)				
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 8	店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西20 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	別府1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、		規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 20 m 国道	交通 別府駅 南西方1.3 km	法令 近商(80,300)準防					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗・店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	324,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	237,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区及び隣接区内の路線商業地域一円である。需要者の中心は地場の不動産開発業者及び個人投資家等である。近隣地域は国道沿いに位置し繁華性が高く、また、最寄駅へのアクセスも良好であるため宅地需要は堅調で、地価は継続的に上昇している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場で成立した取引事例を基に求めたもので、市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は、当該地域が既成の路線商業地域で、地価に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められたものと判断する。以上から相対的に規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 283,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	福岡早良 5 - 3	公示価格 300,000 円/㎡	変動率	年間 +11.3 %	半年間 +5.0 %	価格形成要因の 変動状況 要因
					(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策等に支えられ、商業地に対する需要は堅調に推移している。					
					(地域 要因)	国道沿いの路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	早良4C - 712	福岡市早良区		更地	( )	台形	南東25 m 県道 東4.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡西4C - 1029	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東20 m 市道		商業 (90,400)				
c	福岡城南4C - 12	福岡市城南区		貸家 建付地	( )	不整形	北西20 m 国道		近商 (80,300)				
d	福岡城南4C - 909	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長 方形	東17 m 県道 北5.9 m 角地		1住居 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 240,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	247,192	$\frac{100}{[ 86.0]}$	287,433	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0			
b	( ) 231,294	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	237,539	$\frac{100}{[ 87.4]}$	271,784		296,000			
c	( ) 415,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	469,763	$\frac{100}{[135.0]}$	347,973		280,000			
d	( ) 242,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	243,270	$\frac{100}{[ 78.8]}$	308,718		358,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			318,000			
									<b>[103.0]</b> 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.93	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 +35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 324,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,228,588	4,934,340	14,294,248	11,110,800	3,183,448	( 0.9564 ) 3,044,650	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	78,067,949 円 ( 237,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	140.00	R C 7 F		980.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上住宅 ( 2 L D K ) を想定			有効率の理由	89.1 %	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
~	駐車場	40.00						
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	2,500	187,500	6.0	1,125,000
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	1,600	212,800	2.0	425,600
							1.0	212,800
4 ~ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	1,650	219,450	2.0	438,900
							1.0	219,450
~								
計		980.00	89.1	873.00		1,490,900		3,731,800
								1,303,400
年額支払賃料				1,490,900 円 x 12ヶ月 = 17,890,800 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 873.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,047,600 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考に査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				18,938,400 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 786,336 円				
以上計 + a+ - -				18,872,064 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,731,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 35,825 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,303,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 320,699 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				19,228,588 円 ( 58,446 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 603	1,705 ( 1,669 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,674	対象基準階の 月額実質賃料 1,637 円/㎡
b	早良4C(賃) - 604	1,609 ( 1,513 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,609	月額支払賃料 ( 1,600 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	752,000 円	188,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,965,840 円	19,658,400 x	10.0 %
公租公課	土地 242,500 円	査定額	
	建物 1,598,000 円	188,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	188,000 円	188,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	188,000 円	188,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,934,340 円 (	14,998 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	188,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m <sup>2</sup> x 980.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,110,800 円 ( 33,771 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,228,588 円
総費用			4,934,340 円
純収益 -			14,294,248 円
建物等に帰属する純収益			11,110,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,183,448 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,044,650 円 ( 9,254 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	78,067,949 円 (		237,000 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 寺島 弘次

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 233,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 226,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 160,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	早良4C - 712	福岡市早良区		更地	( )	台形	南東25 m県道 東4.5 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	早良4C - 1008	福岡市早良区		建付地	( )	長方形	南24.6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
c	福岡城南4K - 539	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	東17 m市道 北5.9 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡西4C - 405	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	東16 m市道		近商 (71,164) 高度地区2種20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 240,055	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	247,192	100 [106.0]	233,200	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	240,000
b	( ) 146,667	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,094	100 [ 67.5 ]	225,324	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	232,000
c	( ) 151,455	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	153,220	100 [ 70.3 ]	217,952	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	224,000
d	( ) 147,127	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	155,072	100 [ 67.0 ]	231,451	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	238,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -29.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -26.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -33.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 231,000 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,408,384	3,935,900	14,472,484	7,367,600	7,104,884	( 0.9763 ) 6,936,498	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	182,539,421 円 ( 177,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	600.00	S 2 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	70%	200%	200%	1,029㎡	43.5 m x 30.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階事務所を想定。			有効率 の理由	100.0%	1棟貸しを想定。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,400	1,440,000	6.0	8,640,000		
~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,500	150,000	6.0	900,000		
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		1,590,000				9,540,000
年額支払賃料					1,590,000円 x 12ヶ月 =					19,080,000円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため非計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					19,080,000円 x 4.0% + 円 x % =					763,200円
以上計 + a+ - -										18,316,800円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,540,000円 x 96.0% x 1.00% =					91,584円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =					0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0円
総収益 + + +					18,408,384円 ( 17,890円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良4C(賃) - 906	2,440 ( 2,430 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	2,490	対象基準階の 月額実質賃料 2,412円/㎡
b	早良4C(賃) - 905	2,008 ( 2,000 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,050	月額支払賃料 ( 2,400円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	565,000 円	113,000,000 x	0.5 %
維持管理費	572,400 円	19,080,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,612,000 円	査定額	
	建物 960,500 円	113,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,935,900 円 (	3,825 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	113,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,367,600 円 ( 7,160 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,408,384 円	
総費用		3,935,900 円	
純収益 -		14,472,484 円	
建物等に帰属する純収益		7,367,600 円	
土地に帰属する純収益 -		7,104,884 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,936,498 円 ( 6,741 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	182,539,421 円 (	177,000 円 / m <sup>2</sup> )	