

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	49,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	211,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	160,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区豊浜 1 丁目 3 番 1 6 「豊浜 1 - 3 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	236	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	室見 1.1 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	室見駅 北方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80) 規制	
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	211,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、地下鉄空港線各駅の利用が可能、生活利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は、資金的に余裕のある高額所得者層で、都心への接近性に優れ、利便性の良好な住宅地域が形成されていることから、住宅地としての需要は高い。需要の中心となる価格帯は 1 坪あたり 7 0 万円程度で、総額が高むことから、小規模に分割した画地の取引も多くみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	福岡西(県) - 13							準 交通	域 交通
前か	前年指定基準地の価格	[ 107.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	209,000	補 環境	要 環境	
	155,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 79.8 ]	100		正 行政	因 行政	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変動	要因	西区の人口は微増、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。	内 訳	標準 街路	地 街路
	継続 新規	前年標準価格							
- 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					補 環境	要 環境	
代表標準地 標準地		標準地番号	-				正 行政	因 行政	
公示価格		円 / m <sup>2</sup>					その他	その他	
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	福岡西 5 C - 807	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
b	福岡西 5 C - 401	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 西12 m 南9 m 三方路		1 低専 (60,80) 地区計画等 建築協定		
c	福岡西 5 K - 1011	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡西 5 C - 428	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
e	福岡西 5 C - 433	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南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	( ) 153,861	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	156,228	100 [ 77.0]	202,894	街路 交通・ 0.0	203,000	
b	( ) 238,112	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	241,254	100 [117.6]	205,148	接近 環境 0.0	205,000	
c	( ) 223,130	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	251,080	100 [108.7]	230,984	画地 行政 0.0	231,000	
d	( ) 163,790	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	157,983	100 [ 80.8]	195,524	その他 0.0	196,000	
e	( ) 224,718	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [114.4]	207,039	100 [ 97.0]	213,442	[100.0] 100	213,000	
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 +0.62	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 -23.0	画地 +4.0	行政 0.0	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 -2.0	環境 +20.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -20.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +14.4	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 211,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	15,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	83,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原 3 丁目 1 3 8 2 番 5 1 「生の松原 3 - 3 - 8」			地積 (m <sup>2</sup> )	189	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	下山門 900 m	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 14 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	南 4.0 m 市道	交通施設	下山門駅 南西方 900 m 法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	J R 筑肥線沿線の住宅地域であるものの、下山門駅やスーパー、小学校まで徒歩圏内に位置し、生活利便性は比較的高いことから、今後も住宅需要が増加していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、姪浜駅・下山門駅・橋本駅周辺の住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心となる土地総額は 1 8 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 1,500 万円前後である。利便性が高い姪浜駅周辺では売物件や開発余地が少なくなり、周辺地域へと住宅需要がシフトしていることから、今後も住宅需要が増加し、地価は上昇傾向で推移していくことが予測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に近接し、居住環境がほぼ同等で、地域格差が殆ど無く求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 標準化補正 補正 画地 行政 その他
	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	福岡西(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	80,000 円 / m <sup>2</sup>	[110.0]	100	100	[100.0]	83,100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	80,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[101.0]	[104.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,500 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 +9.2 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 過去 5 年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約 2 1.2 万人である。 (地域要因) 姪浜駅周辺において売物件や開発余地が少なくなっていることから、下山門駅や今宿駅、更に、橋本駅方面へ需要がシフトしている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 5 C - 403	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡西 5 C - 422	福岡市西区		更地	( )	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡西 5 C - 1020	福岡市西区		更地	( )	長方形	北9 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡西 5 C - 421	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
e	福岡西 5 C - 809	福岡市西区		貸家建付地	( )	正方形	西6 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	( ) 80,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,408	$\frac{100}{[98.9]}$	84,336	街路 交通・ 0.0	84,300	
b	( ) 93,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	92,821	$\frac{100}{[112.3]}$	82,654	接近 環境 0.0	82,700	
c	( ) 88,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,881	$\frac{100}{[116.7]}$	82,160	画地 行政 0.0	82,200	
d	( ) 93,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,002	$\frac{100}{[121.3]}$	79,969	その他 0.0	80,000	
e	( ) 113,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,653	$\frac{100}{[147.1]}$	82,021	<b>[100.0]</b> 100	82,000	
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 +0.77	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.76	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 +9.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.77	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 83,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 159,000 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 5年1月], 115,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市西区愛宕3丁目4269番39, 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). (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: 戸建住宅地. (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 159,000 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福岡市西区北部に位置する利便性の高い既存住宅地域がその範囲. (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、西区中心部に近い住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡西(県) - 13, 前年指定基準地の価格, 155,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 158,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 148,000 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, 変動率, 年間 +7.4 %, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 5 C - 807	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
b	福岡西 5 C - 428	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
c	福岡西 5 C - 803	福岡市西区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡西 5 C - 438	福岡市西区		建付地	( )	長方形	西4.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
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	( ) 153,861	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	156,228	100 [100.0]	156,228	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	162,000	
b	( ) 163,790	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	157,983	100 [107.0]	147,648	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	154,000	
c	( ) 148,543	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	158,941	100 [101.8]	156,131	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	162,000	
d	( ) 151,515	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	156,363	100 [102.8]	152,104	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	158,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[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 +0.62	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 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -1.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	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 -1.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 -1.0	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： 159,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 ( 令和 5 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, 谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 4, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中野 貢一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 25,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 173,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 14 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (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	福岡西 5 K - 1015	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北西6 m市道 北東2.3 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	福岡西 5 K - 13	福岡市西区		貸家建付地	( )	不整形	南15 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西 5 C - 433	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西 5 K - 303	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西4.5 m市道		1 中専 (60,150)		
e	福岡西 5 C - 428	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定		
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	( ) 212,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	224,752	$\frac{100}{[123.6]}$	181,838	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	182,000	
b	( ) 223,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	244,448	$\frac{100}{[128.6]}$	190,084	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	190,000	
c	( ) 224,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[114.4]}$	207,039	$\frac{100}{[109.1]}$	189,770	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	190,000	
d	( ) 122,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	136,834	$\frac{100}{[79.9]}$	171,257	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	171,000	
e	( ) 163,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	157,983	$\frac{100}{[92.0]}$	171,721	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	172,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	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 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +20.0	画地 +14.4	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -6.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 181,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,433,117	641,176	2,791,941	1,941,840	850,101	( 0.9738 ) 827,828	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	23,652,229 円 ( 160,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,570	138,160	1.0	138,160
2 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,600	140,800	1.0	140,800
~								
~								
~								
計		176.00	100.0	176.00		278,960		278,960
年額支払賃料				278,960 円 x 12ヶ月 = 3,347,520 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,347,520 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 176,976 円				
以上計 + a+ - -				3,362,544 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,960 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,650 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 %) 278,960 円 x 95.0 % x 0.2563 = 67,923 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 + + +				3,433,117 円 ( 23,197 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 5 (賃) - 504	1,591 ( 1,591 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,591	対象基準階の 月額実質賃料 1,636 円/㎡
b	福岡西 5 (賃) - 1001	1,571 ( 1,571 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,654	月額支払賃料 ( 1,600 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	111,600 円	27,900,000 x	0.4 %
維持管理費	176,976 円	3,539,520 x	5.0 %
公租公課	土地 59,700 円	査定額	
	建物 237,100 円	27,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,900 円	27,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	641,176 円 (	4,332 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	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	0.9738
(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	27,900,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m <sup>2</sup> x 176.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 0.0545 x 40 % +	仕上部分 0.0760 x 40 % +
		設備部分 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,941,840 円 ( 13,121 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,433,117 円	
総費用		641,176 円	
純収益 -		2,791,941 円	
建物等に帰属する純収益		1,941,840 円	
土地に帰属する純収益 -		850,101 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		827,828 円 ( 5,593 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	23,652,229 円 (	160,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区野方3丁目610番57 「野方3-54-15」			地積 (㎡)	287 ( )	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 W2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	南東6m 市道	水道、 ガス、 下水	橋本1.7km						
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 120m、南 50m、北 80m			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 16m、規模			270㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	橋本駅南西方1.7km 法令 1低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は丘陵地に戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、上昇傾向が続くものと予測する。										
(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	方位	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	66,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は区域中部の戸建住宅が建ち並び住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。駅からやや離れた丘陵地に形成される住宅地域であるが、土地価格は当区中心部に比べて割安であることもあって、需要は活発化してきている。需要の中心は、土地270㎡前後で1800万円程度、新築の戸建物件であれば4300万円前後とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部からやや離れた戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。標準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	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 62,300 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 -		価格形成要因		<p>〔一般的要因〕 人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。</p> <p>〔地域要因〕 交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域中心部より割安感があり、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。</p>					
	変動率	年間 +6.7 %	半年間	%								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西 5 C - 424	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6.7 m市道 南東4.6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
b	福岡西 5 C - 303	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡西 5 C - 1021	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
d	福岡西 5 C - 404	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
e	福岡西 5 K - 819	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南東12 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1 低専 (60,80) 地区計画等		
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	( ) 69,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	69,099	$\frac{100}{[104.0]}$	66,441	街路 0.0 交通・接近 0.0	68,400	
b	( ) 73,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,490	$\frac{100}{[108.9]}$	70,239	環境 0.0	72,300	
c	( ) 77,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,969	$\frac{100}{[126.7]}$	62,328	画地 +3.0	64,200	
d	( ) 98,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	101,769	$\frac{100}{[155.0]}$	65,657	行政 0.0	67,600	
e	( ) 81,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	81,439	$\frac{100}{[139.3]}$	58,463	その他 0.0 [103.0] 100	60,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	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 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	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 +28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	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 +55.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 66,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区横浜1丁目6番9「横浜1-4-10」			地積(㎡)	162	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	長方形1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並び海岸に近い住宅地域	北東4m市道	水道、下水	今宿1km	(その他)高度地区2種20m(60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 70m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、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	基準方位 北 4m市道	交通	今宿駅 北西方1km				
	地域要因の将来予測	海岸に近接する既存住宅地域で、今後も概ね現状利用のまま推移するものと予測する。地価は、比較的需要が堅調であるとともに新型コロナウイルスの収束により上昇基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	88,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区北西部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、需要が堅調な利便性の高いエリアであること、アフターコロナ等による需要増が認められ、好調な分譲地取引価格の牽引により地価上昇幅は拡大傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地で150万円程度、新築の土地建物は総額350万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、標準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は標準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示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	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	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 80,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動要因	変動状況	<p>(一般的要因) 新型コロナウイルスの収束により住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。</p> <p>(地域要因) 海岸に近い既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近く立地の良い住宅地域である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +10.0%	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西5K - 817	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
b	福岡西5C - 420	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東4.5 m市道		準工 (60,200)					
c	福岡西5C - 429	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		1低専 (50,80) 地区計画等					
d	福岡西5C - 435	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東5.2 m市道		1住居 (60,200) 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	( ) 78,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,430	$\frac{100}{[100.0]}$	83,430	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 83,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,337	$\frac{100}{[103.0]}$	85,764		84,300				
c	( ) 89,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	94,404	$\frac{100}{[108.8]}$	86,768		86,600				
d	( ) 89,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	104,033	$\frac{100}{[108.2]}$	96,149		87,600				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			97,100				
									<b>[101.0]</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 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	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 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	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	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 88,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,705,697	541,900	2,163,797	1,774,800	388,997	( 0.9738 ) 378,805	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	10,823,000 円 ( 66,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,450	116,000	2.0	232,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,450	116,000	1.0	116,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		232,000		464,000 232,000
年額支払賃料				232,000 円 x 12ヶ月 = 2,784,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,784,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 139,200 円				
以上計 + a+ - -				2,644,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				464,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,408 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 232,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 56,489 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,705,697 円 ( 16,702 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 1001	1,571 ( 1,571 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,636	対象基準階の 月額実質賃料 1,483 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 1006	750 ( 750 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	721	月額支払賃料 ( 1,450 円/㎡)
c	福岡西5(賃) - 1010	1,864 ( 1,864 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,962	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	102,000 円	25,500,000 x	0.4 %
維持管理費	139,200 円	2,784,000 x	5.0 %
公租公課	土地 33,000 円	査定額	
	建物 216,700 円	25,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,500 円	25,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,500 円	25,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	541,900 円 (	3,345 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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	0.9738
(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	25,500,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 0.0545 x 40 % +	仕上部分 0.0760 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,774,800 円 ( 10,956 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,705,697 円
総費用			541,900 円
純収益 -			2,163,797 円
建物等に帰属する純収益			1,774,800 円
土地に帰属する純収益 -			388,997 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			378,805 円 ( 2,338 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	10,823,000 円 (		66,800 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区生の松原4丁目1116番48 「生の松原4-31-13」				地積(㎡)	236	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北4.7m 市道	水道、ガス、下水	下山門1.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 130m、北 40m		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 14m、規模 240㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.7m市道	交通施設	下山門駅南西方1.7km	法令 1低専(50,80) 規制 特別用途地区 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、最寄駅からはやや距離を有するものの、閑静な住環境を備えた既成の住宅地域であり、堅調な住宅需要が認められる圏域である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで1,000万円台後半から2,000万円前後の取引が多くみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	街路交通環境画地行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	
	福岡西(県) - 6	[110.0]	100	100	[100.0]	84,600	100	街路交通環境画地行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規 前年標準価格 77,000 円/㎡	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	変動率 年間 +9.1 % 半年間 %	変動形状要因	(一般的要因)	西区の人口は微増、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							(地域要因)	既成の住宅団地で、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅需要は依然として高い。
								(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西 5 C - 421	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西9 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
b	福岡西 5 C - 403	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
c	福岡西 5 C - 1021	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域	
d	福岡西 5 K - 819	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南東12 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1 低専 (60,80) 地区計画等	
e	福岡西 5 C - 303	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北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	( ) 93,463	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	97,002	100 [114.7]	84,570	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	84,600
b	( ) 80,365	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,408	100 [ 99.0]	84,251	環境 0.0	84,300
c	( ) 77,674	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	78,969	100 [ 95.9]	82,345	画地 0.0	82,300
d	( ) 81,975	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [ / ]	100 [107.1]	81,439	100 [ 97.8]	83,271	行政 0.0 その他 0.0	83,300
e	( ) 73,761	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	76,490	100 [ 90.0]	84,989	[100.0] 100	85,000
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 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.77	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.58	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 -5.0		
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.41	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 -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： 84,000 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	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西 ( 県 ) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	109,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	福岡市西区周船寺 2 丁目 9 6 4 番 4 「周船寺 2 - 2 0 - 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	181	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)  (その他) 高度地区 2 種 20m	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	周船寺 820 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街 基準方位 北 5.0 m 市道	交通 周船寺駅 北方 820 m	法令 1 住居 (60,200)	規制 高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする概ね成熟した住宅地域であり、当面の間、現状を維持すると予測するが、九大学研都市駅周辺の発展に伴い、住宅需要は高まっており、地価は上昇基調で推移している。						
(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	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	86,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区郊外の鉄道駅周辺に形成された住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、最寄駅の利用が可能な圏域に形成され、また、九大学研都市駅周辺の発展に伴い、生活利便性が向上している住宅地域であり、堅調な住宅需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 1,000 万円台後半となっており、新築だけでなく中古住宅にも需要が認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域であり、賃貸用の共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に試算された。一方、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 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	福岡西 ( 県 ) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	80,000 円 / m <sup>2</sup>	[110.0]	100	100	[101.0]	110,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +9.0 %	100	[101.0]	[ 80.0 ]	100		地 域 要 因 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 100,000 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>		価格形成要因	( 一般的 要因 ) 西区の人口は微増、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。 ( 地域 要因 ) 地域内に格別の変動要因は認められないが、九大学研都市駅周辺の発展に伴い、住宅需要は高まっている。 ( 個別的 要因 ) 個別的な要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5K - 704	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南西7.2m市道 北西4.2m 準角地		1低専 (60,80) 建築協定		
b	福岡西5C - 412	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m市道		1低専 (50,80) 地区計画等		
c	福岡西5C - 409	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西5C - 408	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北東4.6m私道		準工 (60,200)		
e	福岡西5C - 429	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北東6m市道		1低専 (50,80) 地区計画等		
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	( ) 91,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	93,300	$\frac{100}{[84.1]}$	110,939	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	112,000	
b	( ) 87,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	90,439	$\frac{100}{[86.1]}$	105,039	画地 +1.0 行政 0.0	106,000	
c	( ) 81,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,976	$\frac{100}{[82.8]}$	105,043	その他 0.0	106,000	
d	( ) 109,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,513	$\frac{100}{[105.6]}$	111,281	その他 0.0	112,000	
e	( ) 89,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	94,404	$\frac{100}{[86.1]}$	109,645	<b>[101.0]</b> 100	111,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 109,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,792,856	587,280	2,205,576	1,645,600	559,976	( 0.9774 ) 547,321	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	15,637,743 円 ( 86,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	181㎡	12.0 m x 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K ( 4 0 ㎡ ) x 4 戸を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,390	111,200	1.0	111,200
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,420	113,600	1.0	113,600
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		224,800		224,800
年額支払賃料				224,800 円 x 12ヶ月 = 2,697,600 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				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、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 (%) )				2,697,600 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 146,880 円				
以上計 + a+ - -				2,790,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				224,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,136 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 + + +				2,792,856 円 ( 15,430 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 403	1,459 ( 1,429 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,421 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 404	1,458 ( 1,457 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,503	月額支払賃料 ( 1,420 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	108,800 円	27,200,000 x	0.4 %
維持管理費	146,880 円	2,937,600 x	5.0 %
公租公課	土地 46,000 円	査定額	
	建物 231,200 円	27,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,200 円	27,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,200 円	27,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	587,280 円 (	3,245 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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	0.9774
(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	27,200,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % + 仕上部分 0.0608 x 40 % + 設備部分 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,645,600 円 ( 9,092 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,792,856 円	
総費用		587,280 円	
純収益 -		2,205,576 円	
建物等に帰属する純収益		1,645,600 円	
土地に帰属する純収益 -		559,976 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		547,321 円 ( 3,024 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	15,637,743 円 (	86,400 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡西(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一

鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿青木字八丈785番6				地積(㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北4m市道	水道、下水	今宿1.6km	(その他)高度地区2種20m(60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 60m、南 90m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	今宿駅 南東方1.6km	法令 2住居(60,160)高度地区2種20m
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の中部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。交通接近性はやや劣るものの、中心部での地価上昇を受け、郊外における住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で1,500万円程度、新築の戸建てで3,000~4,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格の試算においては、各過程は適切に踏まれており、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	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 交通 補正 画地 行政 其他	
	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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡西(県) - 6	[110.0]	100	100	[100.0]	74,700	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 67,300 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。			
	- 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	地域要因に特段の変動は見られない。駅接近性は劣る地域であるが、割安感から、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率		年間 +10.0 %	半年間 %	個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 722	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西5K - 704	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南西7.2 m市道 北西4.2 m 準角地		1 低専 (60,80) 建築協定		
c	福岡西5C - 403	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.5 m市道 北4 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
d	福岡西5C - 701	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西13.5 m県道		「調区」 (40,50)		
e	福岡西5C - 435	福岡市西区		建付地	( )	不整形	東5.2 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	( ) 136,193	100 [130.0]	[102.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	107,697	100 [136.3]	79,015	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	79,000	
b	( ) 91,713	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	93,300	100 [126.8]	73,580	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	73,600	
c	( ) 80,365	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,408	100 [112.9]	73,878	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	73,900	
d	( ) 39,393	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [110.0]	36,707	100 [ 67.6]	54,300	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	54,300	
e	( ) 89,171	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	104,033	100 [133.5]	77,927	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	77,900	
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	買進み	% / 月 +0.56	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 +3.0	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 +10.0	街路 +7.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	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 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6) [令和 5年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区福重4丁目292番6「福重4-10-3」			地積(㎡)	152	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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)			
	長方形1:1.5	住宅W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	姪浜1.7km	(その他)高度地区2種15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 80m、北 130m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模			150㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5m市道	交通 姪浜駅南方1.7km	法令 1中専(60,150) 規制 高度地区2種15m				
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	153,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	115,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区の地下鉄空港線沿線の住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者や不動産投資家等が見られる。交通便利性が比較的良好ことから、需要は堅調で、高値での取引も散見される。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地150㎡程度のものであれば、2200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した標準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	155,000 円/㎡	[107.7]	100	100	[100.0]	149,000			
			100	[100.0]	[112.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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	
	変動率	年間 +8.0%	半年間	%	(一般的要因)	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。				
					(地域要因)	戸建住宅用地としても、アパート用地としても、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。				
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西5C - 803	福岡市西区		建付地	( )	長方形	西4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種20m					
b	福岡西5C - 1011	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南4.5 m私道		2住居 (60,180)					
c	福岡西5K - 1014	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道		1中専 (60,150)					
d	福岡西5K - 303	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西4.5 m市道		1中専 (60,150)					
e	福岡西5C - 428	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定					
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	( ) 148,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,941	$\frac{100}{[103.0]}$	154,312	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	( ) 168,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	185,987	$\frac{100}{[103.0]}$	180,570		181,000				
c	( ) 173,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	185,646	$\frac{100}{[98.0]}$	189,435		189,000				
d	( ) 122,444	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	136,834	$\frac{100}{[101.0]}$	135,479		135,000				
e	( ) 163,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	157,983	$\frac{100}{[110.4]}$	143,101	<b>[100.0]</b> 100	143,000				
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 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	+2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.64	街路 画地	-5.0 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 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 +10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +2.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 153,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,688,541	514,380	2,174,161	1,545,120	629,041	( 0.9738 ) 612,560	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	17,501,714 円 ( 115,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,520	106,400	1.0	106,400
2 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		216,300		216,300
年額支払賃料				216,300 円 x 12ヶ月 = 2,595,600 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)				7,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,595,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 129,780 円				
以上計 + a+ - -				2,633,820 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				216,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,055 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 %) 216,300 円 x 95.0 % x 0.2563 = 52,666 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,688,541 円 ( 17,688 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 301	1,389 ( 1,389 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,433	対象基準階の 月額実質賃料 1,605 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 302	1,851 ( 1,812 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,745	月額支払賃料 ( 1,570 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	88,800 円	22,200,000 x	0.4 %
維持管理費	138,180 円	2,763,600 x	5.0 %
公租公課	土地	54,300 円	査定額
	建物	188,700 円	22,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,200 円	22,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,200 円	22,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	514,380 円 (	3,384 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9738
(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	22,200,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0696	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0545 x 40 % + 0.0760 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,545,120 円 ( 10,165 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,688,541 円	
総費用		514,380 円	
純収益 -		2,174,161 円	
建物等に帰属する純収益		1,545,120 円	
土地に帰属する純収益 -		629,041 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		612,560 円 ( 4,030 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	17,501,714 円 (	115,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 260,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main 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, 台形 1:2, 敷地の利用の現況, 共同住宅 RC 8, 周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域, 接面道路の状況, 北西7.2 m 市道, 供給処理施設状況, 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況, 姪浜1 km, 法令上の規制等, 1 住居 (60,200), (その他) 高度地区2種20m. (2) 近隣地域: 範囲, 東 200 m、西 150 m、南 250 m、北 40 m, 標準的使用, 中高層共同住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 30 m、奥行 約 53 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 台形, 地域的特性, 特記事項, 特記すべき事項はない, 街路 7.2 m 市道, 交通施設, 姪浜駅 北西方1 km, 法令規制, 1 住居 (60,200) 高度地区2種20m, 地域要因の将来予測, 駅接近性に比較的恵まれ、交通利便性に優る共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地域である。近年は戸建住宅のためのミニ開発及び低層の貸家の建設も行われており、需要は堅調に推移するものと予測する。 (3) 最有効使用の判定, 中高層共同住宅地, (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 188,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 129,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市西部に位置する駅接近性に優る住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション又は賃貸マンション建設を目的とした不動産開発業者等と考えられる。交通利便性や品等に優る地域を中心とした住宅需要は、市内中心部から周辺へも広がっており、需要は依然として旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地の規模や建物の築年や状態等により一概に把握することが困難である。 (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、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡西(県) - 13, 前年指定基準地の価格, 155,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 181,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 168,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +10.1 %, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 1015	福岡市西区		建付地	( )	長方形	東7.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西5C - 402	福岡市西区		建付地	( )	長方形	東5.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西5K - 1015	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	北西6 m市道 北東2.3 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡西5C - 809	福岡市西区		貸家建付地	( )	正方形	西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
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	( ) 281,660	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	302,503	100 [145.8]	207,478	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	207,000	
b	( ) 178,816	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	187,757	100 [103.0]	182,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	182,000	
c	( ) 212,348	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	224,752	100 [117.3]	191,604	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	192,000	
d	( ) 113,077	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	120,653	100 [ 69.3]	174,102	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	174,000	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.69	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 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	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： 188,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	50,978,988	11,629,989	39,348,999	32,597,700	6,751,299	( 0.9395 ) 6,342,845	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	181,224,143 円 ( 129,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	エントランス	120.00								
2～6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,650	642,675	1.0	642,675	1.0	642,675
7～	共同住宅	350.00	95.0	332.50	1,670	555,275	1.0	555,275	1.0	555,275
8～	共同住宅	210.00	95.0	199.50	1,670	333,165	1.0	333,165	1.0	333,165
計		2,730.00	90.8	2,479.50		4,101,815		4,101,815		4,101,815
年額支払賃料						4,101,815 円 × 12ヶ月 = 49,221,780 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						9,000 円/台 × 31 台 × 12ヶ月 + = 3,348,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						49,221,780 円 × 5.0 % + 3,348,000 円 × 5.0 % = 2,628,489 円				
以上計 + a+ - -						49,941,291 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,101,815 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,967 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 4,101,815 円 × 95.0 % × 0.2563 = 998,730 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						50,978,988 円 ( 36,310 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 21	1,289 ( 1,212 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,428	対象基準階の 月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 22	1,829 ( 1,719 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,750	月額支払賃料 ( 1,650 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,316,000 円	579,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,628,489 円	52,569,780 x	5.0 %
公租公課	土地 606,000 円	査定額	
	建物 4,921,500 円	579,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	579,000 円	579,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	579,000 円	579,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,629,989 円 (	8,283 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9395
(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	579,000,000 円	設計監理料率 206,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,730.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	32,597,700 円 ( 23,218 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			50,978,988 円
総費用			11,629,989 円
純収益 -			39,348,999 円
建物等に帰属する純収益			32,597,700 円
土地に帰属する純収益 -			6,751,299 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,342,845 円 ( 4,518 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.5 %	
	181,224,143 円 (		129,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	22,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	87,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区拾六町 4 丁目 8 2 2 番 7 3 「拾六町 4 - 3 2 - 5」				地積 (m <sup>2</sup> )	253	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 2.3 km	(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 200 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 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6.1 m 市道	交通施設	橋本駅北西方 2.3 km	法令規制	1 低専 (50,80) 特別用途地区	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西部郊外に形成された住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、最寄り駅まで距離を有し、公共交通の便は良好とはいえないが、閑静な住環境を備えた住宅地域が多く展開する圏域であり、住宅需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 2,000 万円前後となっており、新築だけでなく中古住宅にも需要が認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通	域 交通	
(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 街路	地 街路	
	福岡西(県) - 6	[ ]	100	100	[ ]			準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[102.0]	87,400		化 環境	要 環境	
80,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[101.7]	100		補 画地	正 行政	因 行政		
						87,400	正 行政	その他	その他	
							その他	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 80,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	(一般的要因)	西区の人口は微増、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	既成の住宅団地で、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅需要は依然として高い。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 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	+8.6 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西5C - 1004	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	西12 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡西5C - 721	福岡市西区				建付地	( )	長方形	北9.1 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
c	福岡西5C - 404	福岡市西区				建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等			
d	福岡西5C - 424	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ台形	南西6.7 m市道 南東4.6 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区			
e	福岡西5C - 1002	福岡市西区				更地	( )	長方形	南西6.2 m市道 北4.6 m 角地		1 低専 (60,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 84,649	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	89,007	100 [112.1]	79,400	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	81,000			
b	( ) 101,692	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,641	100 [113.3]	92,357	環境 画地	0.0 +2.0	94,200			
c	( ) 98,731	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	101,769	100 [120.0]	84,808	行政	0.0	86,500			
d	( ) 69,897	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	69,099	100 [ 80.0]	86,374	その他	0.0	88,100			
e	( ) 68,042	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	66,523	100 [ 80.8]	82,330		[102.0] 100	84,000			
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 +0.62	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.72	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	+10.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	街路 画地	0.0 +5.1	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	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	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	-15.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,000 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	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸2丁目2番43「石丸2-30-1」				地積(㎡)	159	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6 km	(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 120 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.4 m 市道	交通施設	姪浜駅 南西方1.6 km	法令 1 中専(60,150) 高度地区2種15m
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	119,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、西区北東部で姪浜駅等を最寄り駅とする住宅地域。主な需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、転売目的の不動産業者も含まれる。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調。一方で優良な住宅用地は供給余力が乏しく地価は上昇を継続。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で5000万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は西区北東部の取引事例を採用のうえ、駅接近性等に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 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 155,000 円/㎡			価格変動形状成因の	(一般的要因)	当区の人口は微増傾向にあり高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年増減を繰り返し、価格は上昇基調が続いている。		
	- 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 福岡西 3 公示価格 159,000 円/㎡				(地域要因)	生活利便施設への接近性が優れる住宅地域であり、近年は既存の画地を分割したコンパクトな建売住宅の販売が市場を牽引している。		
変動率 年間 +7.7 % 半年間 +5.0 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 402	福岡市西区				建付地	( )	長方形	東5.8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡西5C - 804	福岡市西区				建付地	( )	長方形	北7.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡西5C - 803	福岡市西区				建付地	( )	長方形	西4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡西5C - 713	福岡市西区				更地	( )	正方形	北5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定		
e	福岡西5C - 1003	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西3 m市道 南東5 m 北2.8 m 三方路		1 中専 (70,150)		
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	( ) 178,816	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	187,757	100 [108.2]	173,528	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	174,000		
b	( ) 110,421	100 [ 70.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	165,789	100 [106.1]	156,257	環境 画地	0.0 0.0	156,000		
c	( ) 148,543	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	158,941	100 [ 96.0]	165,564	行政	0.0	166,000		
d	( ) 174,884	100 [130.0]	[103.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	138,831	100 [ 83.3]	166,664	その他	0.0	167,000		
e	( ) 128,571	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	132,731	100 [ 75.9]	174,876	[100.0] 100	0.0 100	175,000		
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 +0.62	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 +5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
b	その他	% / 月 +0.64	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 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	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 0.0
d	買込み	% / 月 +0.64	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -15.0
e	正常	% / 月 +0.48	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 170,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,932,504	607,500	2,325,004	1,645,600	679,404	( 0.9774 ) 664,049	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	18,972,829 円 ( 119,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,450	116,000	1.0	116,000	1.0	116,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	1.0	120,000	1.0	120,000
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		236,000				236,000
年額支払賃料						236,000 円 x 12ヶ月 = 2,832,000 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)						8,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,832,000 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 151,200 円				
以上計 + a+ - -						2,872,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						236,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,242 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 %) 236,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 57,462 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,932,504 円 ( 18,443 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 805	1,609 ( 1,609 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,547	対象基準階の 月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 301	1,389 ( 1,389 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,462	月額支払賃料 ( 1,500 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	108,800 円	27,200,000 x	0.4 %
維持管理費	151,200 円	3,024,000 x	5.0 %
公租公課	土地 61,900 円	査定額	
	建物 231,200 円	27,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,200 円	27,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,200 円	27,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	607,500 円 (	3,821 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	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	0.9774
(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	27,200,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,645,600 円 ( 10,350 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,932,504 円	
総費用		607,500 円	
純収益 -		2,325,004 円	
建物等に帰属する純収益		1,645,600 円	
土地に帰属する純収益 -		679,404 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		664,049 円 ( 4,176 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.5 %	
	18,972,829 円 (	119,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	6,790,000 円		1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今宿町字小松原539番45				地積 (㎡)	158	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)		
	長方形 1:2	住宅 W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東4.5m市道	水道、下水	九大学研都市1.7km			
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 80m、南 120m、北 190m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 18m、規模			160㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.5m市道	交通 九大学研都市駅 南東方 1.7km	法令 規制	「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準が割安であることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 43,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心となる。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心としては160㎡程度の画地で700万円前後である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした閑静な住宅地であることから、外部からの住宅需要も取り込みやすく、今後も熟成度が増していくものと予測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。市街化調整区域内の事例を採用し、対象基準地に比較的近接する事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,000 円/㎡				価格形成要因	変動状況	要因	過去5年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約21.2万人である。	
	- 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
	変動率	年間 +4.9%	半年間	%	個別的要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西5C - 407	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道 西4.1 m 角地		「調区」 (50,50)			
b	福岡西5C - 406	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域			
c	福岡西5C - 701	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西13.5 m県道		「調区」 (40,50)			
d	福岡西5C - 208	福岡市西区		更地	( )	不整形	北東9.4 m市道		「調区」 (40,50)			
e	福岡西5C - 410	福岡市西区		更地	( )	長方形	南東9.2 m県道		「調区」 (40,50)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 36,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,390	$\frac{100}{[85.7]}$	42,462	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,900		
b	( ) 35,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,172	$\frac{100}{[87.6]}$	42,434	画地 +1.0 行政 0.0	42,900		
c	( ) 39,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	36,707	$\frac{100}{[87.3]}$	42,047	その他 0.0	42,500		
d	( ) 26,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	33,856	$\frac{100}{[75.8]}$	44,665	その他 0.0	45,100		
e	( ) 25,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	41,019	$\frac{100}{[94.8]}$	43,269	[101.0] 100	43,700		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -27.0	
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -30.0	行政 -10.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	7,960,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	40,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字千里字帰り丁 2 0 3 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	199	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (40,50)	
	長方形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	周船寺 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域で地域要因に特に変動はない。	街路	標準方位北 4.0 m 市道	交通施設	周船寺駅 南方 1.6 km 法令「調区」(40,50) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及びその周辺の市街化調整区域内の住宅地域である。都心への通勤者の需要は乏しく、地縁のある個人による住宅地需要が中心である。調整区域内の土地であるために、需要自体が限定されることもあり、需要は多くないが、福岡市全市的に住宅地価格が上昇しているため、間接的影響により、地価は強含み。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 8 0 0 万円前後、土地建物の場合 2 8 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同じ千里地区に適切な事例がないため、比準価格は広域的に J R 筑肥線沿線で周辺類似地域の市街化調整区域内に存する取引事例を抽出して求めたが、地価水準はおおむね接近しており、規範性は高いと判断した。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格による価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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 / m <sup>2</sup> )	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 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 38,800 円 / m <sup>2</sup>			価格 変 動 形 状 成 況 要 因	〔 一 般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	コロナ禍の影響は限定的となり、福岡市の人口増、史上最低水準の住宅ロ - ン金利等により福岡市の住宅需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					市街化調整区域内であり、地域要因にも変化は見られない。		
	変動率	年間	+3.1 %			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	福岡西5C - 407	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道 西4.1 m 角地		「調区」 (50,50)				
b	福岡西5C - 406	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域				
c	福岡西5K - 1008	福岡市西区		底地	( )	ほぼ台形	北16 m市道		「調区」 (40,50)				
d	福岡西5C - 718	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m県道		「調区」 (40,50)				
e	福岡西5C - 701	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西13.5 m県道		「調区」 (40,50)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 36,144	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	36,390	100 [102.0]	35,676	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0	35,700			
b	( ) 35,708	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	37,172	100 [ 89.4 ]	41,579	0.0	41,600			
c	( ) 42,339	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	42,635	100 [105.9]	40,260	0.0	40,300			
d	( ) 47,373	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,368	100 [110.2]	43,891	0.0	43,900			
e	( ) 39,393	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [110.0]	36,707	100 [100.6]	36,488	[100.0] 100	36,500			
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 +0.41	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	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	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 -5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -2.0
c	正常	% / 月 +0.06	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	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	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	+8.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,500 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山崎不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡西 ( 県 ) - 16, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 14 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市西区今津字長浜 4 8 0 7 番 4 6. (2) 近隣地域: 東 40 m, 西 200 m, 南 80 m, 北 50 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市西区及び糸島市の郊外に位置する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。 (8) 代表標準地: 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, 対象基準地の比準価格. (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. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 変動率.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西5C - 712	福岡市西区		更地	( )	不整形	南西9.6 m市道		「調区」 (40,50)					
b	福岡西5C - 701	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西13.5 m県道		「調区」 (40,50)					
c	福岡西5C - 407	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道 西4.1 m 角地		「調区」 (50,50)					
d	糸島5C - 308	糸島市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道 南2.5 m 二方路		「調区」 (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	( ) 27,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,375	$\frac{100}{[102.0]}$	27,819	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	( ) 39,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	36,707	$\frac{100}{[128.8]}$	28,499		27,800				
c	( ) 36,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,390	$\frac{100}{[127.7]}$	28,496		28,500				
d	( ) 21,331	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	22,553	$\frac{100}{[ 80.6]}$	27,981		28,500				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			28,000				
									<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 +0.47	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 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	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	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	+11.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,200 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)エステート・プランニング. Row 1: 福岡西(県) - 17, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,800 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. Includes dates like 令和 5年 7月 1日 and 令和 5年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes sections for '基準地', '近隣地域', '最有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', and '対年対象標準地格の等前か'.

(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	糸島5C - 730	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	北6 m市道		「調区」(50,80) 土砂災害警戒区域	
b	福岡西5C - 437	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南東6.4 m市道		「調区」(70,200)	
c	糸島5C - 1110	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南3 m市道 北東3 m 二方路		(都)1住居(70,160)	
d	糸島5C - 701	糸島市		更地	( )	長方形	南東4.5 m市道		「調区」(50,80) 地区計画等	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 11,162	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [76.0]	14,848	100 [101.0]	14,701	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,800
b	( ) 14,405	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,535	100 [115.0]	12,639	環境 0.0	12,800
c	( ) 17,876	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,015	100 [130.1]	13,847	画地 +1.0	14,000
d	( ) 9,779	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [ / ]	100 [70.0]	14,459	100 [106.7]	13,551	行政 0.0 その他 0.0	13,700
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			工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.48	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 -6.0 行政 +10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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： 13,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区太郎丸 1 丁目 5 番 4 7				地積 (m <sup>2</sup> )	499	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)  (その他)
	正方形 1:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西 5 m 市道	水道、下水	周船寺 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 110 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	5 m市道	交通	周船寺駅北西方 2.3 km	法令 「調区」(40,50) 規制
	地域要因の将来予測	周辺地域は発展傾向にあるものの、市街化調整区域内に存し、農家住宅や一般住宅が混在する既成住宅地域であり、地域内には格別の変動要因がないことから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区及びその周辺部の市街化調整区域に形成された宅地地域である。基本的には外部からの流入は乏しく、需要者の中心は地縁を有する地元住民であるが、周辺地域は九州大学移転関連の開発や土地区画整理事業等もみられ、発展傾向にあると認められる。取引規模等により取引価格に幅があり、市場の中心価格帯を見出すことは困難であるが、1 坪あたり概ね 10 万円強の価格水準であるとみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
	円 / m <sup>2</sup>	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,500 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的要因)	西区の人口は微増、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	市街化調整区域内の集落地域であり、地域内に格別の変動要因は認められないが、周辺地域は発展傾向にある。			
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西5C - 407	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道 西4.1 m 角地		「調区」 (50,50)					
b	福岡西5C - 406	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.3 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域					
c	福岡西5C - 701	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	北西13.5 m県道		「調区」 (40,50)					
d	糸島5C - 314	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	西3.4 m市道		「調区」 (60,200)					
e	糸島5C - 919	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	北東5.4 m市道		「調区」 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 36,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,390	$\frac{100}{[107.1]}$	33,978	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	34,000				
b	( ) 35,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.1]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,172	$\frac{100}{[109.0]}$	34,103	0.0 0.0 0.0	34,100				
c	( ) 39,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	36,707	$\frac{100}{[108.0]}$	33,988	0.0	34,000				
d	( ) 39,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,869	$\frac{100}{[116.3]}$	35,141	0.0	35,100				
e	( ) 34,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,684	$\frac{100}{[103.0]}$	33,674	$[100.0]$ 100	33,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.41	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	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.41	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	-4.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+17.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0
d	正常	% / 月 +0.27	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	-5.0 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+20.0
e	正常	% / 月 +0.19	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 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,100 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	268,000,000 円	1㎡当たりの価格	540,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外「姪の浜4-9-12」				地積(㎡)	497	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防			
	長方形 1:1.5	診療所兼住宅 RC 4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接	(その他) (90,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 170 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 27 m、			規模	500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	19.2 m市道	交通施設	姪浜駅 北方近接	法令 商業(80,400)準防		
地域要因の将来予測	各種利便施設が揃う姪浜駅に近接し、生活利便性が高いことから、不動産市況の急激な冷え込み等が無い限り、今後もマンション適地として地価の上昇傾向が続いていくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	557,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	448,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区のみならず、福岡市内全域の商業地域にも及び、需要者は店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業や不動産投資家を中心とするが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。賃貸マンション等の収益物件やマンション素地となり得る商業地に対する需要は堅調に推移していることから、マンション適地でもある商業地においては、地価の上昇幅が拡大している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと見られるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格がやや低位に求められたと考えられる。一方、商業環境が類似し、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]					
(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 域 交通 要 環境 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]					
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 470,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動率	年間	+14.9 %	半年間	%	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
					(一般的要因)	過去5年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約21.2万人である。				
					(地域要因)	賃貸マンション素地や分譲マンション素地、収益物件に対する需要は堅調に推移している。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡南5C-913	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東25m市道		商業 (90,400)	
b	福岡城南5C-924	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西20m国道		近商 (90,300)	
c	福岡南5C-813	福岡市南区		建付地	( )	長方形	北西22m市道		近商 (90,300)	
d	福岡西5C-1013	福岡市西区		更地	( )	台形	南西25m市道		商業 (90,400)	
e	福岡早良5C-510	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	東25m県道		2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	( ) 522,080	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	544,007	100 [ 97.3 ]	559,103	街路 0.0 交通・接近 0.0	559,000
b	( ) 489,256	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	507,358	100 [ 91.7 ]	553,280	環境 0.0	553,000
c	( ) 432,277	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	455,620	100 [ 81.0 ]	562,494	画地 0.0	562,000
d	( ) 345,413	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	384,099	100 [ 66.6 ]	576,725	行政 0.0 その他 0.0	577,000
e	( ) 320,338	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	349,674	100 [ 63.9 ]	547,221	[100.0] 100	547,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0		
			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 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0		
			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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0		
			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 +1.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -6.0	環境 -35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 557,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	43,601,266	12,483,860	31,117,406	22,329,900	8,787,506	( 0.9375 ) 8,238,287	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	222,656,405 円 ( 448,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,250	455,000	6.0		2,730,000	
2～9	共同住宅	200.00	85.0	170.00	2,200	374,000	1.0		374,000	
～		40.00								
～										
～										
計		1,840.00	81.5	1,500.00		3,447,000			5,722,000	2,992,000
年額支払賃料					3,447,000円 x 12ヶ月 =					41,364,000円
a共益費(管理費)					110円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 =					1,980,000円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000円/台 x 12台 x 12ヶ月 +					= 1,728,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					43,344,000円 x 5.0% + 1,728,000円 x 5.0% =					2,253,600円
以上計 + a+ - -										42,818,400円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,722,000円 x 95.0% x 1.00% =					54,359円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,992,000円 x 95.0% x 0.2563 =					728,507円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0円
総収益 + + +					43,601,266円 ( 87,729円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 201	2,085 ( 2,000 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,206	対象基準階の 月額実質賃料 2,249円/㎡
b	福岡西5(賃) - 202	1,814 ( 1,745 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,387	月額支払賃料 ( 2,200円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,935,000 円	387,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,859,360 円	45,072,000 x	13.0 %
公租公課	土地 626,000 円	査定額	
	建物 3,289,500 円	387,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	387,000 円	387,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	387,000 円	387,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,483,860 円 (	25,118 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9375
(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	387,000,000 円	設計監理料率 204,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,840.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	22,329,900 円 ( 44,929 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			43,601,266 円
総費用			12,483,860 円
純収益 -			31,117,406 円
建物等に帰属する純収益			22,329,900 円
土地に帰属する純収益 -			8,787,506 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,238,287 円 ( 16,576 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	222,656,405 円 (		448,000 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 平和総合コンサルタント株式会社. Row 1: 福岡西(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 176,000 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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 414	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m市道 東6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
b	福岡西5C - 415	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南10.5 m国道 北1.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西5C - 416	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
d	-				( )						
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	( ) 165,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	171,555	$\frac{100}{[91.2]}$	188,109	街路 交通・ 0.0	188,000	
b	( ) 137,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	165,534	$\frac{100}{[93.1]}$	177,802	接近 環境 0.0		
c	( ) 138,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,148	$\frac{100}{[87.4]}$	166,073	画地 行政 0.0		
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		行政 その他 0.0		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 [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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 177,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,834,162	5,383,475	19,450,687	15,802,500	3,648,187	( 0.9540 ) 3,480,370	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	94,064,054 円 ( 128,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	350.00	75.0	262.50	2,350	616,875	6.0	3,701,250
~ 2	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,550	488,250	2.0	976,500
							1.0	488,250
~ 3	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,550	488,250	2.0	976,500
							1.0	488,250
~ 4	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,550	488,250	2.0	976,500
							1.0	488,250
~								
計		1,400.00	86.3	1,207.50		2,081,625		6,630,750 1,464,750
年額支払賃料				2,081,625 円 x 12ヶ月 = 24,979,500 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				24,979,500 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,284,975 円				
以上計 + a+ - -				24,414,525 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,630,750 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,992 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 %) 1,464,750 円 x 95.0 % x 0.2563 = 356,645 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				24,834,162 円 ( 33,880 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 1008	2,827 ( 2,818 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,892	対象基準階の 月額実質賃料 2,362 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 1009	1,190 ( 1,166 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,556	月額支払賃料 ( 2,350 円/㎡)
c	福岡西5(賃) - 1007	3,877 ( 3,796 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,081	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,225,000 円	245,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,284,975 円	25,699,500 x	5.0 %
公租公課	土地 301,000 円	査定額	
	建物 2,082,500 円	245,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	245,000 円	245,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	245,000 円	245,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,383,475 円 (	7,344 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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)	30 %	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)	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	0.9540
(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	245,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> x (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
		設備部分 0.0883 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	15,802,500 円 ( 21,559 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,834,162 円	
総費用		5,383,475 円	
純収益 -		19,450,687 円	
建物等に帰属する純収益		15,802,500 円	
土地に帰属する純収益 -		3,648,187 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,480,370 円 ( 4,748 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	94,064,054 円 (	128,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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

鑑定評価額	317,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	155,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸4丁目263番1外				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)		
	長方形 1.5:1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	橋本1.8 km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m			標準的使用	郊外型店舗用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、			規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	4 8 m国道	交通施設	橋本駅北西方1.8 km 法令 準工(60,200) 規制		
(3)最有効使用の判定	郊外型店舗用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		216,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		145,000 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区・城南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。新規店舗の出店により商業繁華性がやや高まり、背後の住宅地価格の影響もあって需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化行政その他		
(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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化行政その他		
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 192,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+8.3 %	半年間	%	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
				(一般的要因)	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。				
				(地域要因)	地域内では近年自動車関連店舗が進出し、商業繁華性はやや増している。				
				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 1013	福岡市西区		更地	( )	台形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡西5C - 425	福岡市西区		建付地	( )	台形	西25 m県道 東5.6 m 北4 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西5C - 415	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南10.5 m国道 北1.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西5C - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.3 m県道 北東3.5 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
e	福岡早良5C - 510	福岡市早良区		建付地	( )	不整形	東25 m県道		2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	( ) 345,413	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	384,099	100 [154.1]	249,253	街路 交通・ 0.0	252,000	
b	( ) 254,810	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	259,263	100 [103.0]	251,712	接近 環境 0.0	254,000	
c	( ) 137,630	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 87.3 ]	165,534	100 [ 71.5 ]	231,516	画地 行政 +1.0	234,000	
d	( ) 126,098	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	131,722	100 [ 61.0 ]	215,938	その他 0.0	218,000	
e	( ) 320,338	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	349,674	100 [180.1]	194,155	[101.0] 100	196,000	
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 +1.24	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 +20.0	画地 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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -17.0	交通・接近 +13.0	環境 -35.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.92	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 +70.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 216,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,914,000	5,543,000	17,371,000	8,736,800	8,634,200	( 0.9763 ) 8,429,569	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	221,830,763 円 ( 145,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 303	3,214 ( 3,198 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	2,662	対象基準階の 月額実質賃料 2,513 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 304	2,432 ( 2,420 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,438	月額支払賃料 ( 2,500 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	670,000 円	134,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,200,000 円	24,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,266,000 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,543,000 円 (	3,632 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 )	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	134,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 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	8,736,800 円 ( 5,725 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			22,914,000 円
総費用			5,543,000 円
純収益 -			17,371,000 円
建物等に帰属する純収益			8,736,800 円
土地に帰属する純収益 -			8,634,200 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,429,569 円 ( 5,524 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	221,830,763 円 (		145,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史
鑑定評価額	128,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 19日	(6) [令和 5年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区周船寺2丁目451番1「周船寺2-13-47」			地積(㎡)	803	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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1:2.5	店舗S1	店舗、共同住宅等が建ち並び国道沿いの商業地域	南東13m国道	水道、下水	周船寺450m	(その他)高度地区2種20m				
(2) 近隣地域	範囲	東 170m、西 140m、南 100m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 45m、規模			800㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	13m国道	交通施設	周船寺駅 北東方450m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m				
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅のほか、低層店舗や共同住宅等が建ち並び国道沿いの商業地域であり、周辺地域の土地利用状況等を勘案すると、今後は高度利用が進行し、発展傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	163,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	105,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区及び周辺の幹線沿い等、商業立地が可能な圏域であり、需要者の中心は事業用不動産や投資用不動産の建築を目的とする各種事業者、不動産業者等である。交通量の多い国道沿いで、鉄道駅も徒歩圏内であり、背後の住宅地域や周辺の商業地域も発展傾向にあることから、店舗用地や賃貸マンション用地等、多様な需要が見込まれる。取引規模等により取引価格に幅があるが、1坪あたり概ね50万円強の価格水準とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの商業地域であり、店舗兼共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に試算された。一方、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +8.1%	半年間 %	変動状況要因	(一般的要因) 西区の人口は微増、宅地需要は依然として高く、住宅地、商業地ともに、地価は上昇傾向で推移している。	(地域要因) 幹線沿いの商業地域であり、背後住宅や周辺地域が発展傾向で推移しており、地価は上昇基調にある。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西5C - 413	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北東16.6 m県道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等		
b	福岡西5C - 416	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
c	福岡西5C - 415	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南10.5 m国道 北1.8 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西5C - 417	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.3 m県道 北東3.5 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m		
e	福岡西5C - 1005	福岡市西区		更地	( )	台形	東12.4 m市道 南5.6 m 角地		2 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	( ) 135,650	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,874	$\frac{100}{[88.2]}$	164,256	街路 0.0 交通・接近 0.0	164,000	
b	( ) 138,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,148	$\frac{100}{[88.8]}$	163,455	環境 0.0	163,000	
c	( ) 137,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	165,534	$\frac{100}{[99.8]}$	165,866	画地 0.0	166,000	
d	( ) 126,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	131,722	$\frac{100}{[82.9]}$	158,893	行政 0.0	159,000	
e	( ) 171,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	167,551	$\frac{100}{[102.6]}$	163,305	その他 0.0 [100.0] 100	163,000	
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 +0.75	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +16.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 163,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,686,887	2,654,488	10,032,399	6,747,100	3,285,299	( 0.9540 ) 3,134,175	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	84,707,432 円 ( 105,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 401	1,167 ( 1,119 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,459	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 402	1,386 ( 1,343 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,359	月額支払賃料 ( 1,400 円/㎡ )
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	545,000 円	109,000,000 x	0.5 %
維持管理費	665,688 円	13,313,760 x	5.0 %
公租公課	土地 299,300 円	査定額	
	建物 926,500 円	109,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,654,488 円 (	3,306 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9540
(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	109,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m <sup>2</sup> x 576.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,747,100 円 ( 8,402 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,686,887 円
総費用			2,654,488 円
純収益 -			10,032,399 円
建物等に帰属する純収益			6,747,100 円
土地に帰属する純収益 -			3,285,299 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,134,175 円 ( 3,903 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	84,707,432 円 (		105,000 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 598,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 197,000 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 5年1月], 155,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Shopland), (4) 対象基準地の個別的要因 (Scale), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Designated price and comparison), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison and price change factors).

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西5C - 415	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南10.5 m国道 北1.8 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m			
b	福岡西5C - 425	福岡市西区				建付地	( )	台形	西25 m県道 東5.6 m 北4 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m			
c	福岡城南5C - 220	福岡市城南区				建付地	( )	ほぼ長方形	北15 m市道		2住居 (60,200)			
d	福岡城南5C - 812	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ整形	南西8 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m			
e	福岡西5C - 417	福岡市西区				建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.3 m県道 北東3.5 m 角地		近商 (100,200) 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	( ) 137,630	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 87.3]	165,534	100 [ 77.5]	213,592	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	207,000			
b	( ) 254,810	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	259,263	100 [123.5]	209,930	環境 画地	0.0 -3.1	203,000			
c	( ) 189,182	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	202,236	100 [ 98.7]	204,900	行政	0.0	199,000			
d	( ) 204,256	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	223,048	100 [106.6]	209,238	その他	0.0	203,000			
e	( ) 126,098	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	131,722	100 [ 62.3]	211,432	[ 96.9] 100	0.0 100	205,000			
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 -12.7	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 その他	-15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.77	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	-6.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.77	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	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+22.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-17.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 203,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	28,871,640	6,990,700	21,880,940	7,628,400	14,252,540	( 0.9763 ) 13,914,755	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	366,177,763 円 ( 121,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	700.00	100.0	700.00	3,600	2,520,000	6.0	15,120,000	
~									
~									
~									
計		700.00	100.0	700.00		2,520,000		15,120,000	
年額支払賃料					2,520,000 円 x 12ヶ月 = 30,240,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					30,240,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,512,000 円				
以上計 + a+ - -					28,728,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,120,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 143,640 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( 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 + + +					28,871,640 円 ( 9,510 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西5(賃) - 303	3,214 ( 3,198 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	3,682	対象基準階の月額実質賃料 3,618 円/㎡
b	福岡西5(賃) - 203	2,436 ( 2,420 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	3,609	月額支払賃料 ( 3,600 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	585,000 円	117,000,000 x	0.5 %
維持管理費	907,200 円	30,240,000 x	3.0 %
公租公課	土地 4,270,000 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 ~	6,990,700 円 (	2,303 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 )	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	117,000,000 円	設計監理料率 162,000 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	7,628,400 円 ( 2,513 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,871,640 円	
総費用		6,990,700 円	
純収益 -		21,880,940 円	
建物等に帰属する純収益		7,628,400 円	
土地に帰属する純収益 -		14,252,540 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,914,755 円 ( 4,583 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	366,177,763 円 (	121,000 円 / m <sup>2</sup> )	