

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	くるめ不動産鑑定(株)
福岡早良(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	844,000,000 円	1㎡当たりの価格	420,000 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 21日	(6)路線価	[令和 5年1月]	320,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区城西2丁目238番「城西2-5-30」				地積(㎡)	2,010	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中専(60,150)	
	正方形1:1	共同住宅RC7	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	西7.5m市道、三方路	水道、ガス、下水	西新840m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 170m、南 180m、北 120m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 45m、			規模	2,000㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.5m市道	交通施設	西新駅 南東方840m 法令 2中専(60,150) 規制	
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	420,000 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	412,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区北部を中心に、マンション用地としては福岡市西部の住宅地域全域である。開発適地の稀少化、単身・2人世帯の増加、マンション価格の高騰等から、地価の割安な郊外部へ需要が波及する一方、利便性の高い閑静な住宅地域として人気のある近隣周辺のマンション用地需要は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模を前提とすると、8~9億円程度と思路する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は共同住宅地域内のやや規模の小さい事例も混じっているが、規範性の高いマンション適地の取引事例を中心に比較検討した結果であり、実証的である。一方、開発法による価格はデベロッパーの投資採算性を反映する価格として重要であるが、試算過程に複数の想定要素が介在していることから説得力にやや劣る。そこで、比準価格を中心に開発法による価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0
	公示価格	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
(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	標準 交通 0.0 域 交通 +3.0
	福岡早良(県) - 16	[109.0]	100	100	[101.0]	412,000	標準 環境 0.0 要 環境 +19.0	
(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	380,000 円/㎡	価格変動状況要因	金融緩和の継続と物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は増加傾向であり当区全体の土地需要は堅調である。	標準 行政 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	- 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	+10.5 %	半年間	%	特に変化は見られない。		

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	
b	福岡中央5C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)	
c	福岡早良5C - 102	福岡市早良区		更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1住居 (80,200)	
d	福岡中央5C - 1003	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南3 m市道		1住居 (70,160)	
e	福岡城南5K - 909	福岡市城南区		底地	()	ほぼ長方形	南12.7 m市道 北10.3 m 二方路		1住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 320,338	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	349,674	100 [86.5]	404,247	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	408,000
b	() 423,604	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	450,291	100 [104.7]	430,077	画地 +1.0 行政 0.0	434,000
c	() 433,615	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	446,368	100 [107.1]	416,777	その他 0.0	421,000
d	() 404,117	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	418,665	100 [98.7]	424,179		428,000
e	() 378,110	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	401,604	100 [98.7]	406,894	[101.0] 100	411,000
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 +0.92	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.90	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 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.90	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 420,000 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		分譲マンションが最有効使用であるため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		最有効使用は分譲マンションのため
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,831,242,689	1,002,531,779	13	773,000	2,880.00	245,000	3,800.00	
開発法による価格		828,710,910 円 (412,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
2,010㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			2,010.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
840.00 ㎡	3,800.00㎡	2,998.00㎡	802.00㎡	2,880.00㎡	R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K		
敷地有効面積に対する割合							
(41.8%)	(189.1%)	(149.2%)	(39.9%)	延床面積に対する有効率 (75.79%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
2 中専	60 %	150 %	150 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 7.5 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	773,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	773,000 円 / ㎡ x	2,880.00 ㎡ =	2,226,240,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		2,226,240,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			245,000 円 / ㎡ x (1 + 3 %) =		252,350 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			252,350 円 / ㎡ x 3,800.00 ㎡ =		958,930,000 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	2,226,240,000 円 x		10 % =		222,624,000 円		
支出合計 + +						1,181,554,000 円	
(4)-4 投下資本収益率							
		13 %					
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	8ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	8ヶ月		
建築工事 (1 期目)	8ヶ月	販売収入 (1 期目)	15ヶ月	販売管理費 (2 期目)	16ヶ月		
建築工事 (2 期目)	14ヶ月	販売収入 (2 期目)	19ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	19ヶ月	販売収入 (3 期目)	23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	200,361,600 円 (9%)	x 0.8583	(15 ヶ月)	=	171,970,361 円	
	販売総額 (2 期)	1,714,204,800 円 (77%)	x 0.8241	(19 ヶ月)	=	1,412,676,176 円	
	販売総額 (3 期)	311,673,600 円 (14%)	x 0.7912	(23 ヶ月)	=	246,596,152 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,831,242,689 円	
支出	建築工事費 (1 期)	95,893,000 円 (10%)	x 0.9218	(8 ヶ月)	=	88,394,167 円	
	建築工事費 (2 期)	95,893,000 円 (10%)	x 0.8671	(14 ヶ月)	=	83,148,820 円	
	建築工事費 (3 期)	767,144,000 円 (80%)	x 0.8241	(19 ヶ月)	=	632,203,370 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	133,574,400 円 (60%)	x 0.9218	(8 ヶ月)	=	123,128,882 円	
	販売管理費 (2 期)	89,049,600 円 (40%)	x 0.8496	(16 ヶ月)	=	75,656,540 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	1,002,531,779 円	
(4)-7 開発法による価格							
収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
1,831,242,689 円 -		1,002,531,779 円 =		828,710,910 円 412,000 円 / ㎡			

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	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	56,700,000 円	1㎡当たりの価格	378,000 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 21 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	295,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区祖原360番4「祖原19-17」				地積(㎡)	(150)	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		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新700 m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 25 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5.8 m 市道	交通 施設	西新駅南西方700 m	法令 1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ西新駅徒歩圏の既存住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	378,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	274,000 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、地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境、教育環境等に優れることから、人気の高い住宅地であり、需要は堅調である。一般住宅地の需要者は都心部に通勤する個人が中心であり、共同住宅用地の需要者はマンション開発業者であるが、いずれも地域、立地条件、規模、共同住宅の場合は分譲価格、開発計画等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、近隣地域には共同住宅も見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) - 16							
	前年指定基準地の価格	[109.0]	100	100	[100.0]	376,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格	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		標準地						
公示価格		円/㎡						
変動率	年間	%	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	福岡早良5C-103	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		2住居(60,160)地区計画等		
b	福岡早良5C-1007	福岡市早良区		更地	()	長方形	北6 m市道 西3 m 角地		1住居(70,200)高度地区2種最高20m		
c	福岡早良5C-412	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m市道 東4 m 角地		1住居(70,200)高度地区2種20m		
d	福岡早良5C-502	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	北12.5 m市道 西5.6 m 角地		1中専(70,150)		
e	福岡早良5C-102	福岡市早良区		更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1住居(80,200)		
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	() 419,090	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	449,684	100 [120.1]	374,425	街路 0.0 交通・接近 0.0	374,000	
b	() 487,109	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	520,060	100 [136.4]	381,276	環境 0.0	381,000	
c	() 352,777	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	361,769	100 [96.9]	373,343	画地 0.0	373,000	
d	() 452,037	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	479,071	100 [124.7]	384,179	行政 0.0	384,000	
e	() 433,615	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	446,368	100 [122.4]	364,680	その他 0.0 [100.0] 100	365,000	
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 +0.81	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.74	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 +35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.91	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.74	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 +20.0	画地 +2.0	行政 -3.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 378,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,919,653	1,456,990	4,462,663	2,958,450	1,504,213	(0.9554) 1,437,125	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	41,060,714 円 (274,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	S 3 F		270.00		
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%	150㎡	11.0 m x 13.8 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約28㎡の1K)を想定。			有効率の理由	95.0%	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	90.00	95.0	85.50	1,800	153,900	2.0	307,800		
~ 2	住宅	90.00	95.0	85.50	1,850	158,175	2.0	316,350		
~ 3	住宅	90.00	95.0	85.50	1,850	158,175	2.0	316,350		
~										
~										
計		270.00	95.0	256.50		470,250		940,500		
年額支払賃料						470,250円 x 12ヶ月 = 5,643,000円				
a共益費(管理費)						50円/㎡ x 256.50㎡ x 12ヶ月 = 153,900円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域の標準的な共益費を参考として査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						5,796,900円 x 4.0% + 360,000円 x 4.0% = 246,276円				
以上計 + a+ - -						5,910,624円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						940,500円 x 96.0% x 1.00% = 9,029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 + + +						5,919,653円 (39,464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	福岡早良5C (賃) - 902	2,188 (2,188)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [102.0]	2,063	対象基準階の 月額実質賃料 1,853円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 901	1,814 (1,776)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,832	月額支払賃料 (1,850円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	195,600 円	48,900,000 x	0.4 %
維持管理費	615,690 円	6,156,900 x	10.0 %
公租公課	土地	132,300 円	査定額
	建物	415,600 円	48,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,456,990 円 (	9,713 円 / m ²)	(経費率 24.6 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(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	48,900,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² x 270.00 m ² 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	2,958,450 円 (19,723 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,919,653 円
総費用			1,456,990 円
純収益 -			4,462,663 円
建物等に帰属する純収益			2,958,450 円
土地に帰属する純収益 -			1,504,213 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,437,125 円 (9,581 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	41,060,714 円 (		274,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	160,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	407,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 7 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 倍率種別	310,000 円 / m ² 倍
(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		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区百道浜 4 丁目 9 0 2 番 1 2 8 「百道浜 4 - 2 3 - 2」			地積 (m ²)	393	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150) (その他)	
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並び街並良好な住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎 1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 300 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 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 基準方位 北 5 m 市道	交通 藤崎駅北方 1.3 km	法令 1 中専 (60,150)	規制 高度地区 2 種最高 15 m 地区計画等	
	地域要因の将来予測	優良戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	407,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 1 億 6 千万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) - 16							
	前年指定基準地の価格	[109.0]	100	100	[104.0]	406,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	445,000 円 / m ²	100	[100.0]	[124.2]	100		0.0 +8.0 +15.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら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 384,000 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、今後の金融政策の状況等にも十分留意する必要がある。		
	- 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 ²		要因		(地域)	福岡市早良区の福岡空港線沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級住宅地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。		
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 %		要因		(個別的)	個別的要因の変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良5K-308	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北5 m 角地		1 中専 (70,150)			
b	福岡早良5K-1208	福岡市早良区				貸家建付地	()	不整形	南西6.7 m市道 南東5.8 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
c	福岡早良5C-103	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		2 住居 (60,160) 地区計画等			
d	福岡早良5C-1113	福岡市早良区				更地	()	ほぼ長方形	北5.9 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m			
e	福岡早良5C-102	福岡市早良区				更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1 住居 (80,200)			
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	() 392,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	402,326	$\frac{100}{[102.0]}$	394,437	街路 交通・ 接近	0.0	410,000			
b	() 412,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	451,414	$\frac{100}{[121.3]}$	372,147	環境 画地	0.0				
c	() 419,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	449,684	$\frac{100}{[109.2]}$	411,799	行政	+4.0				
d	() 414,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	440,177	$\frac{100}{[109.2]}$	403,092	その他	0.0				
e	() 433,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	446,368	$\frac{100}{[120.2]}$	371,354		[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 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.79	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	+11.0 0.0	環境 環境	+2.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.81	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 +1.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.88	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 環境	+3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	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	+2.0 +5.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 環境	+3.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 407,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	27,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	167,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 3 丁目 2 9 6 番 3 「飯倉 3 - 11 - 5」				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	台形 1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅の敷地	
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	金山駅北西方 1.6 km	法令 1 中専 (60,150) 高度地区
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	125,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区に存する国道 2 0 2 号線南側背後の住宅地域である。需要者は福岡都市圏通勤のサラリマン及び自営業者であるが、都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また、福岡市営地下鉄七隈線の博多駅延伸等の影響もあり地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格 2 6 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の飯倉地区の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は適正な賃料収益をもとに試算されているが、今後の予測等の想定要因も多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺の地価公示価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	福岡早良(県) - 17	[110.0]	100	100	[100.0]	167,000		+3.0 -5.0 +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		価格変動形状要因の	要因	要因	要因	要因
	前年標準価格	153,000 円 / m ²						
	- 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 ²						
	変動率	年間	+9.2 %	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	福岡早良5K - 410	福岡市早良区		更地	()	長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良5C - 207	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北東3 m市道		1 中専 (60,150)		
c	福岡早良5C - 209	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良5C - 1309	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	北4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡早良5C - 603	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道 東2.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 172,907	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	185,010	100 [106.9]	173,068	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	173,000	
b	() 174,324	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,692	100 [107.7]	169,630	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	170,000	
c	() 166,339	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	174,323	100 [100.8]	172,939	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	173,000	
d	() 159,289	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	167,673	100 [103.9]	161,379	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	161,000	
e	() 132,556	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [90.9]	151,951	100 [90.3]	168,274	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	168,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 +5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 169,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,234,725	613,900	2,620,825	1,881,550	739,275	(0.9774) 722,567	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	20,644,771 円 (125,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,440	129,600	1.0	1.0	129,600	129,600
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,460	131,400	1.0	1.0	131,400	131,400
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		261,000			261,000	261,000
年額支払賃料						261,000 円 x 12ヶ月 =				3,132,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 168,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,132,000 円 x 4.0 % + 168,000 円 x 4.0 % =				132,000 円
以上計 + a+ - -										3,168,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						261,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,506 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 %) 261,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =				64,219 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 + + +						3,234,725 円 (19,604 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	福岡早良 5 C (賃) - 3	1,402 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,402	対象基準階の月額実質賃料 1,492 円/㎡
b	早良 4 C (賃) - 2	1,905 (1,905)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,732	月額支払賃料 (1,460 円/㎡)
c	早良 4 C (賃) - 3	1,205 (1,203)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,268	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	124,400 円	31,100,000 x	0.4 %
維持管理費	99,000 円	3,300,000 x	3.0 %
公租公課	土地 64,000 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	613,900 円 (	3,721 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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 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	31,100,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 180.00 m ² 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	1,881,550 円 (11,403 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,234,725 円
総費用			613,900 円
純収益 -			2,620,825 円
建物等に帰属する純収益			1,881,550 円
土地に帰属する純収益 -			739,275 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			722,567 円 (4,379 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	20,644,771 円 (		125,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	36,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	158,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 7 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸 1 丁目 1 5 8 番 1 0 「次郎丸 1 - 3 - 2 1」			地積 (m ²)	231	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)					
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 700 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	次郎丸駅北東方 700 m 法令 1 低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	地下鉄七隈線「次郎丸」駅の徒歩圏に位置する戸建住宅が中心の住宅地域である。地下鉄七隈線の博多駅延伸により利便性が向上し、住宅需要が大変強く、地価は上昇傾向が継続するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	162,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	118,000 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道 2 0 2 号線 (今宿新道) 南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地下鉄七隈線の博多駅延伸の影響もあり、周辺住宅地の需要は大変強く、地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が 4 0 0 0 万円前後、新築戸建物件が 5 0 0 0 万円前後と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	+3.0 -5.0 +6.0 +2.0 0.0
	福岡早良(県) - 17											
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[100.0]	156,000	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	+3.0 -5.0 +6.0 +2.0 0.0
	150,000 円 / m ²	100	[100.0]	[105.8]	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 140,000 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産市況は好調であり、全体的に地価は上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	地下鉄七隈線の博多駅延伸により住宅需要が強く、地価は上昇幅を拡大させている。							
	変動率 年間 +12.9 % 半年間 %		(個別的)	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	福岡早良5C-107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良5C-1201	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡早良5C-1311	福岡市早良区		更地	()	正方形	南4.9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良5C-1205	福岡市早良区		更地	()	長方形	東7.8 m市道		1 住居 (60,200)		
e	福岡早良5C-702	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 181,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,158	$\frac{100}{[120.3]}$	160,564	街路 0.0 交通・接近 0.0	161,000	
b	() 158,037	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,367	$\frac{100}{[107.1]}$	161,874	環境 0.0	162,000	
c	() 179,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	172,928	$\frac{100}{[107.0]}$	161,615	画地 0.0	162,000	
d	() 146,138	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,213	$\frac{100}{[104.7]}$	154,931	行政 0.0	155,000	
e	() 141,380	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,690	$\frac{100}{[100.0]}$	152,690	その他 0.0 [100.0] 100	153,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.89	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 162,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,579,941	722,300	2,857,641	1,881,550	976,091	(0.9774) 954,031	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	27,258,029 円 (118,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,650	148,500	1.0	148,500
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,800	162,000	1.0	162,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		310,500		310,500
年額支払賃料				310,500 円 x 12ヶ月 = 3,726,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,726,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 149,040 円				
以上計 + a+ - -				3,576,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				310,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,981 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,579,941 円 (15,498 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	福岡早良 5 C (賃) - 1202	1,650 (1,616)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,793	対象基準階の 月額実質賃料 1,802 円/㎡
b	福岡早良 5 K (賃) - 103	1,542 (1,479)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,804	月額支払賃料 (1,800 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	124,400 円	31,100,000 x	0.4 %
維持管理費	186,300 円	3,726,000 x	5.0 %
公租公課	土地 85,100 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	722,300 円 (	3,127 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	31,100,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,881,550 円 (8,145 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,579,941 円	
総費用		722,300 円	
純収益 -		2,857,641 円	
建物等に帰属する純収益		1,881,550 円	
土地に帰属する純収益 -		976,091 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		954,031 円 (4,130 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	27,258,029 円 (	118,000 円 / m ²)	

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	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路 線 価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価 又 は 倍 率	倍率種別	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	福岡市早良区野芥7丁目449番16 「野芥7-12-17」				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低専(50,80)	
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	野芥1.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 17m、規模 170㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.5m市道	交通施設	野芥駅 南西方1.3km	法令 1低専(50,80)
(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	107,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は200㎡以下で2000万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4000万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [155.8]	[100.0] 100	106,000	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -4.0 0.0 要 環境 +37.0 0.0 因 行政 +1.0 0.0 その他 +15.0	
(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 98,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかに回復している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	地下鉄七隈線の博多駅への延伸により、利便性が向上し、高騰した地下鉄空港線沿線と比較して依然として割安感がある。			
変動率 年間 +9.2 % 半年間 %				(個別的要因)	特にない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良5C-402	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北20 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡早良5C-405	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良5C-5	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南西4.3 m市道 南西3 m角地		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良5C-407	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北5.2 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良5C-1213	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.6 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	() 94,152	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	117,635	100 [108.0]	108,921	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	109,000
b	() 106,756	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	113,695	100 [103.9]	109,427	画地 0.0 行政 0.0	109,000
c	() 97,839	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	110,481	100 [103.9]	106,334	その他 0.0	106,000
d	() 106,511	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	117,162	100 [109.1]	107,390		107,000
e	() 92,724	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	98,473	100 [93.0]	105,885	[100.0] 100	106,000
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 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -7.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +4.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 107,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	39,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	159,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥 1 丁目 8 7 9 番 2 「野芥 1 - 1 3 - 2 5」			地積 (m ²)	246	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) 高度地区2種20m (60,160)
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も混在する利便性の良い住宅地域	北西 4 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 350 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 22 m、		規模	240 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 野芥駅南東方 350 m	法令 1 住居 (60,160)	規制 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅を主とし低層の共同住宅等も見られる住宅地域で、利便性の良さを背景に、今後も現状維持するものと予測する。地価は当面上昇傾向で推移すると考える。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	160,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	120,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の 1 次取得者のほか、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセス、生活利便性も向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は 1,800 ~ 2,200 万円程度、新築の戸建の物件で 3,300 ~ 3,800 万円程度が需要の中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物が近年増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的価格である標準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、基準地が継続地点であること及び指定基準地との検討を踏まえ、加えて最近の取引傾向や売り物件の推移並びに利便性・快適性の向上の程度をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 150,000 円 / m ²	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [104.4]	100	158,000	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -11.0 0.0 要 環境 +15.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円 / m ² - 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 ²		価格変動要因	(一般的要因)	早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間 2,600 件前後で推移、住宅着工戸数も特に貸家・分譲が増加している。		
	変動率 年間 +12.8 % 半年間 %			(地域要因)	令和 5 年 3 月七隈線博多延伸により利便性向上。野芥駅や生活関連施設等に比較的近く、小規模画地の取引や賃貸用建物が増加している。		
				(個別的要因)	変動要因は特になし。		

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	福岡早良5C-109	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1住居(60,160)		
b	福岡早良5C-211	福岡市早良区		貸家建付地	()	袋地等	北4 m市道		1低専(50,80)		
c	福岡早良5C-1103	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	南3.6 m市道 西4 m 角地		1住居(70,160) 高度地区2種最高20m		
d	福岡早良5C-704	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北5.2 m市道		1低専(50,80)		
e	福岡早良5K-507	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道 東6 m 角地		1低専(60,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 151,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,021	$\frac{100}{[100.0]}$	155,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	155,000	
b	() 107,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	144,963	$\frac{100}{[93.1]}$	155,707	画地 0.0 行政 0.0	156,000	
c	() 107,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	116,752	$\frac{100}{[69.6]}$	167,747	その他 0.0	168,000	
d	() 114,984	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,183	$\frac{100}{[84.1]}$	147,661	その他 0.0	148,000	
e	() 136,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	149,382	$\frac{100}{[89.1]}$	167,657	$\frac{[100.0]}{100}$	168,000	
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 +0.83	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	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 0.0	画地 -23.5	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 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -22.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,635,491	887,060	3,748,431	2,686,560	1,061,871	(0.9738) 1,034,050	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	29,544,286 円 (120,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居高度地区2種20m	60%	200%	160%	246㎡	11.5 m x 21.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階1DKの各階4戸、計8戸と想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,580	189,600	2.0	379,200
2 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,600	192,000	1.0	189,600
~							2.0	384,000
~							1.0	192,000
計		240.00	100.0	240.00		381,600		763,200
年額支払賃料						381,600円 x 12ヶ月 = 4,579,200円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 144,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						4,579,200円 x 4.0% + 144,000円 x 4.0% = 188,928円		
以上計 + a+ - -						4,534,272円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						763,200円 x 96.0% x 1.00% = 7,327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%) 381,600円 x 96.0% x 0.2563 = 93,892円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						4,635,491円 (18,843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	福岡早良5C (賃) - 401	1,683 (1,614)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,634	対象基準階の 月額実質賃料 1,637円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 402	2,016 (1,974)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[122.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,652	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	154,400 円	38,600,000 x	0.4 %
維持管理費	236,160 円	4,723,200 x	5.0 %
公租公課	土地 91,200 円	査定額	
	建物 328,100 円	38,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	887,060 円 (	3,606 円 / m ²)	(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	38,600,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (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	2,686,560 円 (10,921 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,635,491 円	
総費用		887,060 円	
純収益 -		3,748,431 円	
建物等に帰属する純収益		2,686,560 円	
土地に帰属する純収益 -		1,061,871 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,034,050 円 (4,203 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.5 %	
	29,544,286 円 (	120,000 円 / m ²)	

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, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡早良(県) - 8, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 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 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination reasons. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

(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	福岡早良5C-702	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良5C-603	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道 東2.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡早良5C-203	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	北4.8 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良5C-1003	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4.2 m道路		1 低専 (50,80)		
e	福岡早良5C-611	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東4.5 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	() 141,380	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,690	100 [98.0]	155,806	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	156,000	
b	() 132,556	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [90.9]	151,951	100 [97.0]	156,651	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	157,000	
c	() 114,619	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	148,330	100 [96.0]	154,510	その他 0.0	155,000	
d	() 153,543	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	165,826	100 [111.6]	148,590		149,000	
e	() 184,490	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	194,821	100 [108.2]	180,056	[100.0] 100	180,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	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 -3.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	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： 155,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	33,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	160,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0 「飯倉 6 - 2 8 - 1 2」			地積 (m ²)	208	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 170 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	金山駅西方 1.2 km 法令 1 低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないが、地下鉄七隈線の博多駅への延伸も相まって、底堅い住宅需要が見込める地域であることから、今後も地価の上昇が期待される。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既成住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価は上昇している。土地は 3,000 ~ 3,500 万円程度、新築の戸建物件は 4,500 万円 ~ 5,000 万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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	150,000 円 / m ²	[110.0]	100	100	[100.0]	159,000			0.0 地域要因 0.0 街路交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
			100	[100.0]	[103.7]	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 / m ² - 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 ²			変動状況	要因	景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかに回復している。 戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。 対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。				
	変動率	年間 +8.1 %	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	福岡早良5C - 1201	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良5C - 1008	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
c	福岡早良5C - 209	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良5C - 702	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡早良5C - 603	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道 東2.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 158,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,367	$\frac{100}{[109.3]}$	158,616	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000	
b	() 150,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	175,626	$\frac{100}{[110.3]}$	159,226	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	159,000	
c	() 166,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,323	$\frac{100}{[107.8]}$	161,710	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	162,000	
d	() 141,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,690	$\frac{100}{[95.7]}$	159,551	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	160,000	
e	() 132,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	151,951	$\frac{100}{[95.0]}$	159,948	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	160,000	
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 +1.08	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 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.08	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 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 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, けやき不動産鑑定事務所. Values include 福岡早良(県) - 10, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 115,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 505,000 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], 390,000 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 land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods (5) and comparative analysis (8, 9).

(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	福岡早良5C-102	福岡市早良区				更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1 住居 (80,200)			
b	福岡早良5C-104	福岡市早良区				更地	()	不整形	西16 m市道 南4 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区			
c	福岡早良5C-1	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		1 住居 (60,200)			
d	福岡早良5K-1207	福岡市早良区				更地	()	長方形	東18.4 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m			
e	福岡早良5K-201	福岡市早良区				更地	()	ほぼ整形	南5.2 m市道 西3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 433,615	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	446,368	100 [87.3]	511,304	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	511,000			
b	() 635,260	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	696,885	100 [135.1]	515,829	環境 画地	0.0 0.0	516,000			
c	() 489,059	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	577,633	100 [110.0]	525,121	行政	0.0	525,000			
d	() 640,569	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	693,736	100 [128.1]	541,558	その他	0.0	542,000			
e	() 522,235	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	580,725	100 [117.7]	493,394	[100.0] 100	0.0	493,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.83	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.79	街路 画地	0.0 -3.1	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 510,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,855,372	1,484,200	6,371,172	3,442,450	2,928,722	(0.9554) 2,798,101	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	79,945,743 円 (352,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	16.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 50 ㎡、2LDK 程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,050	205,000	2.0	410,000	2.0	410,000
2 ~ 3	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,070	207,000	2.0	414,000	2.0	414,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		619,000		1,238,000		1,238,000
年額支払賃料						619,000 円 x 12ヶ月 = 7,428,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						17,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 408,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,428,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 297,120 円				
以上計 + a+ - -						7,538,880 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,238,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 11,885 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 %) 1,238,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 304,607 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						7,855,372 円 (34,605 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	福岡早良5C (賃) - 1001	1,833 (1,794)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [98.0]	2,078	対象基準階の 月額実質賃料 2,162 円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 1002	2,084 (1,998)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [101.0]	100 [104.0]	2,204	月額支払賃料 (2,070 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	227,600 円	56,900,000 x	0.4 %
維持管理費	391,800 円	7,836,000 x	5.0 %
公租公課	土地	267,400 円	査定額
	建物	483,600 円	56,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,484,200 円 (	6,538 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	56,900,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 300.00 m ² 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	3,442,450 円 (15,165 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,855,372 円	
総費用		1,484,200 円	
純収益 -		6,371,172 円	
建物等に帰属する純収益		3,442,450 円	
土地に帰属する純収益 -		2,928,722 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,798,101 円 (12,326 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	79,945,743 円 (	352,000 円 / m ²)	

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, (株)谷澤総合鑑定所. Row 1: 福岡早良(県) - 11, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 90,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 258,000 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 6 月 30 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) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '福岡市早良区南庄 6 丁目 1 1 6 番外' and '1 中専 (60,150)'.

(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	福岡早良5C - 1001	福岡市早良区		更地	()	長方形	南4.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
b	福岡早良5C - 2	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道 北6 m 角地		1 中専 (70,150)		
c	福岡早良5C - 709	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	南東12 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡早良5C - 613	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡早良5C - 106	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 309,551	$\frac{100}{[130.0]}$	[109.5] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,737	$\frac{100}{[101.6]}$	256,631	街路 交通・ 0.0	257,000	
b	() 196,136	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	215,576	$\frac{100}{[81.0]}$	266,143	接近 環境 0.0	266,000	
c	() 230,026	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	272,883	$\frac{100}{[103.0]}$	264,935	画地 行政 0.0	265,000	
d	() 448,663	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	470,647	$\frac{100}{[133.7]}$	352,017	その他 0.0	352,000	
e	() 392,682	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	405,248	$\frac{100}{[116.6]}$	347,554	[100.0] 100	348,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	買込み	% / 月 +1.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	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 -19.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.06	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 +3.0	画地 -5.0	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 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 266,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,852,510	3,093,995	7,758,515	6,019,750	1,738,765	(0.9774) 1,699,469	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	48,556,257 円 (138,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	175.00	S 3 F		525.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	マンション等も一部に混在する地域の現状及び公法上の規制等から上記のとおり判定した。			有効率の理由	95.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,750	290,938	1.0	290,938
							1.0	290,938
2 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,750	290,938	1.0	290,938
							1.0	290,938
3 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,750	290,938	1.0	290,938
							1.0	290,938
~								
~								
計		525.00	95.0	498.75		872,814		872,814
年額支払賃料					872,814 円 x 12ヶ月 = 10,473,768 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 498.75 ㎡ x 12ヶ月 = 598,500 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					11,072,268 円 x 4.0 % + 円 x % = 442,891 円			
以上計 + a+ - -					10,629,377 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					872,814 円 x 96.0 % x 1.00 % = 8,379 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 %) 872,814 円 x 96.0 % x 0.2563 = 214,754 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,852,510 円 (30,831 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	福岡早良5 C (賃) - 1303	1,671 (1,636)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,759	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡早良5 C (賃) - 1304	1,889 (1,889)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,889	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	398,000 円	99,500,000 x	0.4 %
維持管理費	1,439,395 円	11,072,268 x	13.0 %
公租公課	土地 211,900 円	査定額	
	建物 845,700 円	99,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	99,500 円	99,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	99,500 円	99,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,093,995 円 (	8,790 円 / m ²)	(経費率 28.5 %)
(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	99,500,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 525.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,019,750 円 (17,102 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,852,510 円	
総費用		3,093,995 円	
純収益 -		7,758,515 円	
建物等に帰属する純収益		6,019,750 円	
土地に帰属する純収益 -		1,738,765 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,699,469 円 (4,828 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	48,556,257 円 (	138,000 円 / m ²)	

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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 7 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市早良区田村6丁目90番5「田村6-19-26」				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	1 中専(50,100)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.9 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 m市道	交通施設	次郎丸駅南東方1.9 km	法令 1 中専(50,100) 高度地区1種最高15m
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 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	同一需給圏を、早良区内の国道202号(今宿新道)南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通したことも相俟って、対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、住宅需要が高まっており、地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が1500万円強、新築戸建物件が3500万円程度と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、実需中心の住宅地域のため、建物規模に見合う賃料の収受が困難であるため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[110.0] / 100	100 [100.0]	100 [163.6]	[100.0] / 100	101,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 -3.0 +67.0 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 92,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産需要は未だ強く、全体的に地価は上昇基調にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通したことにより、交通利便性が向上したこともあって、地価の上昇幅が拡大している。		
変動率 年間 +9.8 % 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	福岡早良5C-6	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南16 m県道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良5C-7	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良5C-1105	福岡市早良区		建付地	()	台形	東5 m道路		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良5C-301	福岡市早良区		更地	()	不整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	福岡早良5C-1204	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東5.8 m市道 西4.2 m 二方路		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 101,163	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	113,713	100 [112.2]	101,348	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	101,000
b	() 88,857	100 [110.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [80.0]	105,821	100 [98.0]	107,981	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000
c	() 84,692	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,927	100 [85.0]	104,620	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	105,000
d	() 70,423	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [70.0]	107,244	100 [106.0]	101,174	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	101,000
e	() 78,696	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	81,936	100 [83.6]	98,010	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	98,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	買込み	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.82	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 101,000 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		実需が強い地域性を有しており、建物規模に見合う賃料収受が困難であるため非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,090,000 円	1㎡当たりの価格	47,600 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 5 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	福岡市早良区東入部 2 丁目 3 5 0 番 9 「東入部 2 - 1 5 - 2 7」			地積 (㎡)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既存住宅地域	南東 4.3 m 市道	水道、下水	野芥 3.8 km	(その他) 高度地区 2 種 20m 土砂災害警戒区域 (60,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 330 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	東から西側へ傾斜する地勢にある。	街路	4.3 m 市道	交通施設	野芥駅南西方 3.8 km 法令 1 住居 (60,172) 高度地区 2 種 20m 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、地下鉄七隈線沿線から遠い南部郊外の住宅地域ではあるものの、人口・世帯数の増大、割安感を反映し住宅地需要は引き続き堅調で、地価は今後とも上昇傾向を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	47,600 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南部の郊外の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等が中心である。割安感のある地下鉄七隈線の南部郊外の戸建住宅の地価は強含みで推移している。同一需給圏内では、土地は 200 ㎡前後で 900 ~ 1100 万円程度、新築の戸建物件は 3000 万円程度の取引が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、標準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 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 45,600 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 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	人口、世帯数共に年々増加。低金利、建築費高騰、不動産価格の先高感等を反映し取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調。		
	変動率	年間 +4.4 %	半年間	%	(地域要因)	南部郊外に位置する住宅地であるが、上記要因等を反映して地価は上昇傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(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	福岡早良5C - 1307	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西2 m市道		1低専 (50,80) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域				
b	福岡早良5C - 411	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
c	福岡早良5C - 8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	南西8 m市道 南東8 m 角地		1低専 (60,80)				
d	福岡早良5C - 110	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北東10 m市道		1低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 40,978	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,601	$\frac{100}{[93.1]}$	47,907	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	() 33,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,570	$\frac{100}{[71.3]}$	48,485		47,900			
c	() 48,302	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	46,435	$\frac{100}{[99.8]}$	46,528		48,500			
d	() 63,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,179	$\frac{100}{[135.9]}$	47,225		46,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			47,200			
									[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 +0.38	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,600 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	35,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	145,000 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	福岡市早良区荒江3丁目55番「荒江3-5-18」				地積(㎡)	184	法令上の規制等			
	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中専(60,150)				
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	別府1.6km	(その他)高度地区2種15m建築協定				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 40m、北 40m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、			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	4m市道	交通施設	別府駅南西方1.6km	法令規制	2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	190,000 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	同一需給圏は早良区内の住宅地域一円であり、需要者は市内中心部に通勤する個人や同区内で働く個人等である。最寄り駅からやや距離はあるが、早良区においては値頃感のある水準であり、住環境等も概ね良好であることから、一定の供給に対して安定した需要が認められる。分譲地を除くと規模やその他の条件は物件毎に様々であるため、取引総額の中心価格帯は把握し難いが、標準地と同程度の規模を想定した場合には総額で3500万円前後の水準になる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は一般住宅等が中心の住宅地域であり、一般住宅の敷地としての取引等、土地取引は自用を目的としたものが主である。周辺地域には標準地程度の規模の土地において低層共同住宅等の敷地利用も見られるが、当該利用の収益性に着目した土地取引は少ない。そのため本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡にも留意して、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	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	150,000 円/㎡	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [87.1]	[100.0] 100	189,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -2.0 -11.0 -3.0 0.0
(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 175,000 円/㎡		価格変動状況要因		一般的な要因	人口・世帯数の増加や低金利等の要因もあり、福岡市内の不動産に対する需要は依然として高く、地価の先高感が続いている。					
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因	早良区の既成住宅地域で、最寄り駅からやや距離がある。地域に大きな変動はないが、同区内では値頃感があり、地価は上昇傾向で推移。				
変動率		年間 +8.6 %	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	福岡早良5K - 203	福岡市早良区		貸家建付地	()	長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡早良5C - 207	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北東3 m市道		1 中専 (60,150)		
c	福岡早良5C - 204	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	南3.5 m市道 東2 m 角地		1 中専 (70,150)		
d	福岡早良5C - 206	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	福岡早良5C - 707	福岡市早良区		更地	()	不整形	西4 m市道 南3.6 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 204,526	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	224,570	100 [116.7]	192,434	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	192,000	
b	() 174,324	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,692	100 [90.3]	202,317	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	202,000	
c	() 159,373	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	168,748	100 [92.2]	183,024	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	183,000	
d	() 185,788	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	199,165	100 [105.1]	189,500	その他 0.0	190,000	
e	() 202,888	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [98.9]	212,325	100 [114.5]	185,437	[100.0] 100	185,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.88	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 +5.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 190,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,853,248	969,500	2,883,748	2,032,800	850,948	(0.9774) 831,717	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	23,763,343 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	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2 中専 高度地区2種15m 建築協定	60 %	150 %	150 %	184 ㎡	14.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階：住宅（ファミリータイプ）			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,400	140,000	2.0	280,000		
~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,500	150,000	2.0	300,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		290,000		580,000		
年額支払賃料					290,000 円 x 12ヶ月 = 3,480,000 円					
a共益費(管理費)					60 円/㎡ x 200.00 ㎡ x 12ヶ月 = 144,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な水準に基づき査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 384,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,624,000 円 x 4.0 % + 384,000 円 x 4.0 % = 160,320 円					
以上計 + a+ - -					3,847,680 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					580,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 5,568 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					3,853,248 円 (20,942 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	福岡早良5C (賃) - 201	1,929 (1,889)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,531	対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 401	1,683 (1,614)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,493	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	134,400 円	33,600,000 x	0.4 %
維持管理費	400,800 円	4,008,000 x	10.0 %
公租公課	土地 81,500 円	査定額	
	建物 285,600 円	33,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	969,500 円 (	5,269 円 / m ²)	(経費率 25.2 %)
(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	33,600,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 200.00 m ² 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	2,032,800 円 (11,048 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,853,248 円
総費用			969,500 円
純収益 -			2,883,748 円
建物等に帰属する純収益			2,032,800 円
土地に帰属する純収益 -			850,948 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			831,717 円 (4,520 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	23,763,343 円 (		129,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
福岡早良(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	5,270,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 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]	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		1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区早良1丁目1265番13「早良1-13-27」				地積(㎡)	128	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LS2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西4m市道	水道、下水	野芥5.6km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東80m、西80m、南60m、北150m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約14m、規模		140㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	小規模画地が多い住宅地域で、アパートも一部見られる地域である。	街路	4m市道	交通施設	野芥駅南方5.6km	法令規制	1低専(50,80)			
	地域要因の将来予測	早良区南部郊外の戸建住宅地域で、大きな変動要因はなく今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。地下鉄沿線の住宅地域と比較して割安感があるため、今後も地価の上昇傾向は継続するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	41,200 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、早良区南部郊外の住宅地域一帯である。需要者の中心は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人等である。交通利便性には劣るものの、地下鉄沿線地域と比較して割安感があることから一定の需要は存在する。市場の中心価格帯は、新築の戸建住宅で2,500~3,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。標準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、標準価格を標準とし、周辺基準地、標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 38,200 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		価格形成要因	(一般的要因)	人口・世帯数ともに増加傾向が継続しており、低金利政策を背景に、住宅地需要は引き続き堅調に推移している。					
	代表標準地標準地番号	-	公示価格 円/㎡			(地域要因)	交通利便性等に劣るものの、地下鉄沿線と比較した割安感から住宅地需要が高まり、周辺地域では新規戸建分譲も見られる。					
	変動率	年間 +7.9%	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	福岡早良5C - 1307	福岡市早良区		建付地	()	不整形	西2 m市道		1低専 (50,80) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域				
b	福岡早良5C - 8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	南西8 m市道 南東8 m 角地		1低専 (60,80)				
c	福岡早良5C - 411	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区				
d	福岡早良5K - 1004	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北5 m市道 西4.2 m 角地		「調区」 (50,50)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 40,978	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,601	$\frac{100}{[109.9]}$	40,583	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	() 48,302	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	46,435	$\frac{100}{[113.2]}$	41,020		41,000			
c	() 33,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,570	$\frac{100}{[82.5]}$	41,903		41,900			
d	() 36,283	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,382	$\frac{100}{[93.1]}$	41,227		41,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.38	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 +9.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,200 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

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

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

鑑定評価額	123,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	485,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 13 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年 1 月]	370,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新 7 丁目 8 0 1 番 1 2 「西新 7 - 9 - 1 6」				地積 (m ²)	254	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 150)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新 950 m	(その他) 高度地区 2 種最高 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、			規模	260 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 . 8 m 市道	交通施設	西新駅北西方 950 m	法令 1 中専 (60, 150) 規制 高度地区 2 種最高 15m	
地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、マンション等が混在する住宅地域である。新型コロナウイルスの影響からは脱却、住環境・利便性の良い住宅地については底堅い需要が認められ、不動産市場は安定傾向で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	490,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	347,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄空港線沿線の住宅地域一円で、特に西新～室見駅徒歩圏の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内外の個人事業主等のエンドユーザー、投資家、転売目的の不動産業者等が想定される。実需については高い引合いが見込まれる地域であり、不動産市場は安定的に推移してきたところである。画地規模等により取引価格にはややバラツキが見られるが、250 m ² 程度の土地であれば総額 1 億円前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的のものを中心に、早良区西新地区に係る類似地域において多数の信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域に存し、必ずしも元本価値に見合う家賃・賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100			
(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 445,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	人口・世帯数とも増加傾向にある。市場は安定的に推移してきており、駅徒歩圏等の高収益エリアでは相場を超える取引も見受けられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 28 公示価格 461,000 円 / m ²				(地域)	地下鉄駅徒歩圏で利便性に優るため、戸建・マンション用地とも極めて高い需要が見込まれる。地価は継続して上昇傾向を見せている。			
変動率		年間 +9.0 %	半年間 +5.2 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良5C-509	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	北5.7 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡早良5C-613	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
c	福岡早良5C-1203	福岡市早良区		更地	()	長方形	南5.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡早良5C-502	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	北12.5 m市道 西5.6 m 角地		1 中専 (70,150)		
e	福岡早良5C-1007	福岡市早良区		更地	()	長方形	北6 m市道 西3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高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	() 612,553	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	638,280	100 [126.0]	506,571	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	507,000	
b	() 448,663	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	470,647	100 [97.3]	483,707	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	484,000	
c	() 458,909	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	489,656	100 [102.5]	477,713	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	478,000	
d	() 452,037	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	479,071	100 [102.1]	469,217	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	469,000	
e	() 487,109	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	520,060	100 [98.7]	526,910	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	527,000	
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 +0.83	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.74	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 -7.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.74	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 -7.0	画地 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 490,000 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)	
	9,080,283	1,729,180	7,351,103	4,126,100	3,225,003	(0.9554) 3,081,168	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	88,033,371 円 (347,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	120.00	100.0	120.00	2,000	240,000	2.0	480,000	2.0	480,000
2 ~ 3	共同住宅	120.00	100.0	120.00	2,020	242,400	2.0	484,800	2.0	484,800
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		724,800		1,449,600		1,449,600
年額支払賃料						724,800 円 × 12ヶ月 = 8,697,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						15,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						8,697,600 円 × 4.0 % 円 × % = 347,904 円				
以上計 + a+ - -						8,709,696 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,449,600 円 × 96.0 % × 1.00 % = 13,916 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 %) 1,449,600 円 × 96.0 % × 0.2563 = 356,671 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 + + +						9,080,283 円 (35,749 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	福岡早良 5 C (賃) - 1003	2,050 (1,965)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,255	対象基準階の 月額実質賃料 2,110 円/㎡
b	福岡早良 5 C (賃) - 1004	1,604 (1,604)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [99.0]	100 [102.0]	1,869	月額支払賃料 (2,020 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	272,800 円	68,200,000 x	0.4 %
維持管理費	452,880 円	9,057,600 x	5.0 %
公租公課	土地	287,400 円	査定額
	建物	579,700 円	68,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	68,200 円	68,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	68,200 円	68,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,729,180 円 (	6,808 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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 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	0.9554
(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	68,200,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 360.00 m ² 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	4,126,100 円 (16,244 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,080,283 円
総費用			1,729,180 円
純収益 -			7,351,103 円
建物等に帰属する純収益			4,126,100 円
土地に帰属する純収益 -			3,225,003 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,081,168 円 (12,131 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	88,033,371 円 (		347,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 17	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1 「有田 1 - 1 1 - 2 3」			地積 (㎡)	187	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100) (その他) 高度地区1種最高15m
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 次郎丸駅北東方1.6 km	法令 1 中専 (60,100)	高度地区1種最高15m
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び早良区中部の住宅地域である。令和 5 年 3 月 2 7 日に福岡市営地下鉄七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業により交通利便性が向上し、早良区中部の住宅需要の増加、地価上昇が見込まれる。					
(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	165,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	107,000 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区中部の地下鉄七隈線各駅から徒歩、バス便圏内の住宅地域と判定した。早良区北部の地下鉄空港線沿線の住宅地域と比較すると割安感があり、また、令和 5 年 3 月 2 7 日に福岡市営地下鉄七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業による交通利便性の向上もあって、需要は安定的である。住宅地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 3, 0 0 0 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	標準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用され、居住の快適性、利便性による価格形成がされるため、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では標準価格を標準とし、周辺の基準地との均衡にも留意し、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 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	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 150,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスは令和 5 年 5 月 8 日に 5 類に移行し、不動産市場への影響は見られない。早良区の平均地価変動率は前年に比べて上昇した。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 18 公示価格 160,000 円 / ㎡			(地域要因)	令和 5 年 3 月 2 7 日に七隈線の天神南駅から博多駅間が延伸開業した。早良区中部地域の交通利便性が向上し、住宅需要は安定的である。		
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 +3.1 %			(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	福岡早良5C-305	福岡市早良区		更地	()	長方形	南6 m市道 西5.5 m 角地		1 中専 (70,100)	
b	福岡早良5C-1201	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良5C-1311	福岡市早良区		更地	()	正方形	南4.9 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良5C-1003	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4.2 m道路		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良5C-606	福岡市早良区		更地	()	台形	東4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種最高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	() 161,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	166,301	$\frac{100}{[100.0]}$	166,301	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	166,000
b	() 158,037	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,367	$\frac{100}{[103.9]}$	166,859	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	167,000
c	() 179,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	172,928	$\frac{100}{[100.8]}$	171,556	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	172,000
d	() 153,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	165,826	$\frac{100}{[101.7]}$	163,054	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	163,000
e	() 182,467	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	205,900	$\frac{100}{[130.0]}$	158,385	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	158,000
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 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +1.08	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 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 165,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,250,853	655,520	2,595,333	1,881,550	713,783	(0.9774) 697,652	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	19,932,914 円 (107,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60%	100%	100%	187㎡	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸約45㎡2DKを想定)、総戸数4戸			有効率の理由	100.0%	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,400	126,000	1.0	126,000
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,450	130,500	1.0	130,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		256,500		256,500
年額支払賃料					256,500円 x 12ヶ月 = 3,078,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 240,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					3,078,000円 x 4.0% + 240,000円 x 4.0% = 132,720円			
以上計 + a+ - -					3,185,280円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					256,500円 x 96.0% x 1.00% = 2,462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%) 256,500円 x 96.0% x 0.2563 = 63,111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 + + +					3,250,853円 (17,384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	福岡早良5C (賃) - 904	1,571 (1,571)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [100.0]	1,572	対象基準階の 月額実質賃料 1,482円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 903	1,330 (1,276)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	1,317	月額支払賃料 (1,450円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	124,400 円	31,100,000 x	0.4 %
維持管理費	132,720 円	3,318,000 x	4.0 %
公租公課	土地 71,900 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	655,520 円 (	3,505 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	31,100,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 180.00 m ² (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	1,881,550 円 (10,062 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,250,853 円
総費用			655,520 円
純収益 -			2,595,333 円
建物等に帰属する純収益			1,881,550 円
土地に帰属する純収益 -			713,783 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			697,652 円 (3,731 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	19,932,914 円 (		107,000 円 / m ²)

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, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡早良(県) - 18, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,100,000 円, 1 m²当たりの価格, 416,000 円 / m²

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, 320,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 地積 (m²), 219, 法令上の規制等, 2 住居 (60,200), (その他) 高度地区2種20m. (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: 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 428,000 円 / m², 収益還元法, 収益価格 309,000 円 / m², 原価法, 積算価格 / 円 / m², 開発法, 開発法による価格 / 円 / m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は早良区北部で、地下鉄空港線沿線の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡都心部に通勤する高額所得者層及び個人投資家等である。都心部へのアクセスが良好であること等から宅地需要は堅調であり、地価の上昇が続いている。画地規模にもよるが、中心となる宅地の価格帯は 9,000 万円前後である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、不動産の収益性から求めた価格であるが、近隣地域においては地価に見合う賃料水準が未だ形成されていないため、当該価格は低位に求められたものと思料する。以上から、相対的に規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 (8) 公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 / m²), 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, 福岡早良(県) - 16, 前年指定基準地の価格, 445,000 円 / m², 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 / m²), 416,000, 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 382,000 円 / m², - 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 / m², 変動率, 年間 +8.9 %, 半年間 % の, 変動状況要因の, (一般的要因) 人口・世帯数の増加及び低金利政策等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。(地域要因) 地下鉄駅が徒歩圏内の、交通利便性が良好な地域であり、宅地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。

(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	福岡早良5C-102	福岡市早良区		更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1 住居 (80,200)	
b	福岡早良5C-106	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	福岡早良5C-103	福岡市早良区		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		2 住居 (60,160) 地区計画等	
d	福岡早良5K-308	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道 北5 m 角地		1 中専 (70,150)	
e	福岡早良5K-1208	福岡市早良区		貸家建付地	()	不整形	南西6.7 m市道 南東5.8 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 433,615	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	446,368	100 [109.8]	406,528	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	407,000
b	() 392,682	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	405,248	100 [105.9]	382,670	画地 0.0 行政 0.0	383,000
c	() 419,090	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	449,684	100 [93.1]	483,012	その他 0.0	483,000
d	() 392,792	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	402,326	100 [96.7]	416,056	その他 0.0	416,000
e	() 412,250	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	451,414	100 [100.0]	451,414	[100.0] 100	451,000
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 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 428,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,192,622	2,166,434	6,026,188	3,599,750	2,426,438	(0.9774) 2,371,601	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	67,760,029 円 (309,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	S 3 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	219㎡	11.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約52㎡程度の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	95.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,950	203,775	2.0	407,550	1.0	203,775
2 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,980	206,910	2.0	413,820	1.0	206,910
3 ~	住居	110.00	95.0	104.50	1,980	206,910	2.0	413,820	1.0	206,910
~										
~										
計		330.00	95.0	313.50		617,595				1,235,190 617,595
年額支払賃料						617,595円 x 12ヶ月 =				7,411,140円
a共益費(管理費)						100円/㎡ x 313.50㎡ x 12ヶ月 =				376,200円
b共益費(管理費)の算出根拠						実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 576,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						7,787,340円 x 4.0% + 576,000円 x 4.0% =				334,534円
以上計 + a+ - -										8,028,806円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,235,190円 x 96.0% x 1.00% =				11,858円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 617,595円 x 96.0% x 0.2563 =				151,958円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						8,192,622円 (37,409円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	早良5K(賃) - 601	1,711 (1,657)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,940	対象基準階の 月額実質賃料 2,026円/㎡
b	福岡早良5C(賃) - 601	1,873 (1,813)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	2,077	月額支払賃料 (1,980円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	238,000 円	59,500,000 x	0.4 %
維持管理費	1,087,234 円	8,363,340 x	13.0 %
公租公課	土地 216,500 円	査定額	
	建物 505,700 円	59,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	59,500 円	59,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,500 円	59,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,166,434 円 (	9,892 円 / m ²)	(経費率 26.4 %)
(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	59,500,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 330.00 m ² 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	3,599,750 円 (16,437 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,192,622 円
総費用			2,166,434 円
純収益 -			6,026,188 円
建物等に帰属する純収益			3,599,750 円
土地に帰属する純収益 -			2,426,438 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,371,601 円 (10,829 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	67,760,029 円 (		309,000 円 / m ²)

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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 福岡早良(県) - 19, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 関根 俊雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 4 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市早良区賀茂4丁目429番7. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 50m, 南 50m, 北 70m. (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: 同一需給圏は早良区の市街地南部の住宅地域一円であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域やその周辺は一般住宅等が中心の住宅地域であり... (8) 代表標準地: 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 福岡早良(県) - 17, 前年指定標準地の価格 150,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 変動率 年間 +12.0%, 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	福岡早良5C - 203	福岡市早良区		建付地	()	袋地等	北4.8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良5K - 407	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡早良5C - 702	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良5K - 1306	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	南西4.6 m市道		2 住居 (60,184) 高度地区2種20m		
e	福岡早良5C - 407	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北5.2 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	() 114,619	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	148,330	$\frac{100}{[93.1]}$	159,323	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	159,000	
b	() 135,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,208	$\frac{100}{[89.2]}$	165,031	画地 0.0 行政 0.0	165,000	
c	() 141,380	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,690	$\frac{100}{[88.4]}$	172,726	その他 0.0	173,000	
d	() 141,217	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,217	$\frac{100}{[90.9]}$	155,354	その他 0.0	155,000	
e	() 106,511	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,162	$\frac{100}{[81.0]}$	144,644	[100.0] 100	145,000	
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 +1.00	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -2.0			
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0			
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e	正常	% / 月 +0.75	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 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 159,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1 「西入部 2 - 3 - 1 0」				地積 (m ²)	407	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	次郎丸 3.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、			規模 450 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	次郎丸駅 南方 3.7 km	法令「調区」(40,50) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏を、早良区南部に位置する郊外の住宅地域一円と判定した。需要者の中心は、近隣地域及び周辺に地縁を有する個人需要者である。周辺における市街化区域内の住宅地域においては地価の穏やかな上昇が続いており、この影響を受けて近隣地域の地価も回復傾向にある。なお、当該近隣地域を含む市街化調整区域においては、宅地の取引件数が少なく、また、取引される画地規模も其々であるため、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の住宅地域であり、建物規模に見合う賃料収受についても困難であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算したもので、市場性の実態を反映した実証的な価格であり、規範性が高い。以上から、市場性を反映した比準価格は説得力ある価格であると判断し、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 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,300 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	新型コロナウイルス感染症の影響も一時的であり、人口・世帯数の増加や低金利政策等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	周辺の市街化区域での安定的な宅地需要の影響を受け、市街化調整区域においても、地価はやや回復基調にある。		
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良5C-409	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西4.5 m市道		「調区」(40,50)		
b	福岡早良5C-1011	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東6 m私道		「調区」(40,50)		
c	福岡早良5C-1109	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	南東13 m国道		「調区」(40,50)		
d	福岡早良5C-1107	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		「調区」(40,50)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,902	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,968	100 [77.6]	28,309	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,300	
b	() 26,465	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,047	100 [90.9]	29,755	画地 0.0 行政 0.0	29,800	
c	() 18,269	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,324	100 [67.0]	27,349	その他 0.0	27,300	
d	() 18,849	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,678	100 [68.6]	28,685	その他 0.0	28,700	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -3.0	環境 -36.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -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： 28,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		実需が中心であり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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, 筑後不動産鑑定. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 70,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 207,000 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 5 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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

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				
b	福岡早良5C-310	福岡市早良区		更地	()	長方形	西12 m市道		2中専 (60,150)				
c	福岡早良5C-403	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西25 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
d	福岡早良5C-1101	福岡市早良区		建付地	()	台形	北11 m市道 東4 m 角地		1中専 (60,100) 高度地区1種最高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	() 320,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	349,674	$\frac{100}{[166.1]}$	210,520	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	211,000			
b	() 226,795	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	231,558	$\frac{100}{[112.6]}$	205,647	画地 0.0 行政 0.0	206,000			
c	() 266,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	289,867	$\frac{100}{[92.6]}$	313,031	その他 0.0	313,000			
d	() 192,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	199,928	$\frac{100}{[91.2]}$	219,219	その他 0.0	219,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +63.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 212,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,812,500	2,500,936	9,311,564	7,175,700	2,135,864	(0.9585) 2,047,226	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	56,867,389 円 (166,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,450	333,200	4.0	1,332,800
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,600	216,000	2.0	432,000
~								
~								
計		565.00	95.8	541.00		981,200		2,628,800
年額支払賃料				981,200 円 x 12ヶ月 = 11,774,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 504,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				11,774,400 円 x 4.0 % + 504,000 円 x 4.0 % = 491,136 円				
以上計 + a+ - -				11,787,264 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,628,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 25,236 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,812,500 円 (34,539 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	福岡早良5K (賃) - 1302	1,541 (1,478)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,589	対象基準階の 月額実質賃料 1,603 円/㎡
b	福岡早良5K (賃) - 204	1,797 (1,700)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,797	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	595,000 円	119,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	491,136 円	12,278,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 165,300 円	査定額	
	建物 1,011,500 円	119,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	119,000 円	119,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,500,936 円 (	7,313 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	119,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² × 565.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 × 40 % +	仕上部分 0.0552 × 30 % +
			設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,175,700 円 (20,982 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,812,500 円	
総費用		2,500,936 円	
純収益 -		9,311,564 円	
建物等に帰属する純収益		7,175,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,135,864 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,047,226 円 (5,986 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	56,867,389 円 (	166,000 円 / m ²)	

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) 谷澤総合鑑定所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	93,800,000 円	1㎡当たりの価格	605,000 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 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	400,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区室見1丁目2番4「室見1-2-5」				地積(㎡)	155	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南22 m 市道	水道、ガス、下水	室見300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模	180㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	2.2 m市道	交通施設	室見駅東方230 m 法令 商業(90,400)準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	625,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	396,000 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、地下鉄空港線沿線の駅近の商業地域である。需要者は分譲・賃貸マンションの開発を主とするデベロッパー等が中心となる。近時の堅調なマンション市況を背景として、マンション素地に係る取引も増加傾向にあり、マンション開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握される。取引価格の水準は、形状・規模如何の個別性に起因して異なることから、一概に中心価格帯について言及することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定標準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) 5 - 5	[114.3] 100	100 [103.0]	100 [57.1]	[100.0] 100	612,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 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 534,000 円/㎡		価格変動状況要因の	低金利等の金融緩和政策を背景に不動産市況は概ね堅調に推移。				
	- 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/㎡			駅近の利便性の高い商業地域であり、立地特性を鑑みると、希少性が高く堅調な需要が見込まれ、地価の上昇傾向が続いている。				
変動率		年間 +13.3 %	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	福岡早良5C - 1102	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡早良5C - 106	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	福岡早良5C - 613	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
d	福岡早良5C - 101	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東15 m市道		近商 (90,300)		
e	福岡早良5K - 1207	福岡市早良区		更地	()	長方形	東18.4 m市道		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	() 343,017	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	417,337	100 [69.9]	597,049	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	597,000	
b	() 392,682	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	405,248	100 [68.4]	592,468	画地 0.0 行政 0.0	592,000	
c	() 448,663	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	470,647	100 [75.3]	625,029	その他 0.0	625,000	
d	() 769,456	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	811,007	100 [115.5]	702,171	その他 0.0	702,000	
e	() 640,569	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	693,736	100 [98.8]	702,162	[100.0] 100	702,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -4.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	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 -4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	625,000 円 / ㎡]		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	14,422,744	4,349,454	10,073,290	7,718,400	2,354,890	(0.9385) 2,210,064	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	61,390,667 円 (396,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	3,000	202,560	8.0	1,620,480		
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	2,900	219,762	8.0	1,758,096		
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	2,000	151,560	1.0	151,560		
							1.0	151,560		
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	2,000	151,560	1.0	151,560		
							1.0	151,560		
~		7.00								
計		565.90	92.3	522.20		1,180,122		4,136,376		757,800
年額支払賃料					1,180,122 円 x 12ヶ月 = 14,161,464 円					
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,788,104 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 591,524 円					
以上計 + a+ - -					14,196,580 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,136,376 円 x 96.0 % x 1.00 % = 39,709 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 %) 757,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 186,455 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 + + +					14,422,744 円 (93,050 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	福岡早良5C (賃) - 1301	1,957 (1,957)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,018	対象基準階の月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 1302	2,218 (2,218)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,218	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	128,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,922,454 円	14,788,104 x	13.0 %
公租公課	土地 443,000 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,349,454 円 (	28,061 円 / m ²)	(経費率 30.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(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	128,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² x 565.90 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,718,400 円 (49,796 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,422,744 円	
総費用		4,349,454 円	
純収益 -		10,073,290 円	
建物等に帰属する純収益		7,718,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,354,890 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,210,064 円 (14,258 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	61,390,667 円 (	396,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	174,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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 7 日	(6) [令和 5年1月]	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新3丁目212番42外「西新3-2-3」			地積(㎡)	171	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	商業(80,400)準防 (その他) 駐車場整備地区(90,400)				
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 6	銀行、小売店舗、中層ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南36m 市道	水道、ガス、下水	西新近接					
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 20m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 3.6m市道	交通施設	西新駅北方近接	法令 商業(80,400)準防 規制 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	地下鉄空港線「西新」駅近接の商業地域である。近年、マンション需要の高まりから不動産市場は好調であり、今後も地価は上昇傾向が継続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,110,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	814,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区・中央区の繁華性等が類似する商業地域及びその背後の商業・住商混在地域である。主な需要者は自己の事業用として取得し、賃貸事業を行う法人事業者が中心である。近年のマンション需要の強さより、開発素地取得も積極的であるため、地価は依然として高い上昇率を示している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を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	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 910,000 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		価格形成要因	変動状況	要因	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
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
	変動率	年間 +12.1 %	半年間 %								

(一般的要因) 早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産市況は好調であり、全体的に地価は上昇傾向にある。

(地域要因) マンション需要の旺盛さより、地価は堅調に推移している。

(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(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	福岡早良5C-101	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東15 m市道		近商 (90,300)		
b	福岡早良5C-607	福岡市早良区		底地	()	ほぼ長方形	北8 m市道 西7 m 二方路		商業 (100,400)		
c	福岡中央5C-501	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270)		
d	福岡早良5K-202	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	北7.7 m市道 南4 m 二方路		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡早良5K-1207	福岡市早良区		更地	()	長方形	東18.4 m市道		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	() 769,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	811,007	$\frac{100}{[72.1]}$	1,124,836	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,120,000	
b	() 719,409	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	737,569	$\frac{100}{[70.5]}$	1,046,197	環境 0.0	1,050,000	
c	() 695,490	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	753,216	$\frac{100}{[68.3]}$	1,102,805	画地 0.0	1,100,000	
d	() 670,742	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	749,106	$\frac{100}{[61.3]}$	1,222,033	行政 0.0	1,220,000	
e	() 640,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	693,736	$\frac{100}{[63.3]}$	1,095,949	その他 0.0 [100.0] 100	1,100,000	
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 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -11.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -9.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 -12.0	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 -7.0	交通・接近 -14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,955,855	5,236,814	13,719,041	8,493,000	5,226,041	(0.9585) 5,009,160	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	139,143,333 円 (814,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	110.00	60.0	66.00	3,800	250,800	8.0	2,006,400
2～	住居	110.00	90.0	99.00	2,400	237,600	2.0	475,200
							1.0	237,600
3～	住居	110.00	90.0	99.00	2,450	242,550	2.0	485,100
							1.0	242,550
4～6	住居	110.00	90.0	99.00	2,500	247,500	2.0	495,000
							1.0	247,500
～	塔屋	20.00						
計		680.00	82.5	561.00		1,473,450		4,451,700 1,222,650
年額支払賃料				1,473,450 円 x 12ヶ月 = 17,681,400 円				
a共益費(管理費)				200 円/㎡ x 561.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,346,400 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				実費相当分				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				19,027,800 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 775,512 円				
以上計 + a+ - -				18,612,288 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,451,700 円 x 96.0 % x 1.00 % = 42,736 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 %) 1,222,650 円 x 96.0 % x 0.2563 = 300,831 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,955,855 円 (110,853 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	福岡早良5K (賃) - 902	2,180 (2,089)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	2,543	対象基準階の 月額実質賃料 2,558 円/㎡
b	福岡早良5C (賃) - 902	2,188 (2,188)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[88.0]}$ [88.0]	$\frac{100}{[101.0]}$ [101.0]	2,591	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	745,000 円	149,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,520,414 円	19,387,800 x	13.0 %
公租公課	土地 406,900 円	査定額	
	建物 1,266,500 円	149,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	149,000 円	149,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	149,000 円	149,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,236,814 円 (	30,625 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	149,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 680.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,493,000 円 (49,667 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,955,855 円
総費用			5,236,814 円
純収益 -			13,719,041 円
建物等に帰属する純収益			8,493,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,226,041 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,009,160 円 (29,293 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	139,143,333 円 (		814,000 円 / m ²)

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, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 福岡早良(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 319,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 619,000 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], 470,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 1.2:1. (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: 高層店舗併用共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 630,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 499,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市内西部の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、対象地と類似性を有する取引事例により比準した実証的な価格である。... (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, 福岡早良(県) 5 - 5, 前年指定基準地の価格, 315,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 623,000, 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 545,000 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 +13.6 %, 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	福岡早良5C - 104	福岡市早良区		更地	()	不整形	西16 m市道 南4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区	
b	福岡早良5K - 201	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	南5.2 m市道 西3 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡中央5C - 214	福岡市中央区		底地	()	長方形	南東7.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡中央5K - 103	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	東12.1 m市道 南8 m 角地		準工 (80,200)	
e	福岡中央5K - 1004	福岡市中央区		更地	()	不整形	東8 m市道 南5 m 角地		1住居 (80,200) 高度地区 風致地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 635,260	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	696,885	100 [107.2]	650,079	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	650,000
b	() 522,235	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	580,725	100 [94.0]	617,793	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	618,000
c	() 574,878	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	597,873	100 [97.1]	615,729	その他 0.0	616,000
d	() 578,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	566,881	100 [89.3]	634,805	[100.0] 100	635,000
e	() 635,297	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	684,501	100 [108.2]	632,626		633,000
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 +0.79	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 630,000 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)	
	36,623,396	9,152,782	27,470,614	17,385,000	10,085,614	(0.9190) 9,268,679	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	257,463,306 円 (499,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	180.00	70.0	126.00	3,300	415,800	6.0		2,494,800	
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,000	261,000	1.0		261,000	
							1.0		261,000	
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,100	274,050	1.0		274,050	
							1.0		274,050	
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,150	280,575	1.0		280,575	
							1.0		280,575	
~		20.00								
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,862,675			4,941,675	2,446,875
年額支払賃料					2,862,675 円 x 12ヶ月 =					34,352,100 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 1300.50 ㎡ x 12ヶ月 =					1,872,720 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 +					= 1,248,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					36,224,820 円 x 4.0 % + 1,248,000 円 x 4.0 % =					1,498,913 円
以上計 + a+ - -										35,973,907 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,941,675 円 x 96.0 % x 1.00 % =					47,440 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,446,875 円 x 96.0 % x 0.2563 =					602,049 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					36,623,396 円 (70,976 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	福岡早良5C (賃) 301	2,434 (2,353)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	2,318	対象基準階の月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡早良5C (賃) 303	1,865 (1,833)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	1,835	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,525,000 円	305,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,747,282 円	37,472,820 x	10.0 %
公租公課	土地 678,000 円	査定額	
	建物 2,592,500 円	305,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,152,782 円 (	17,738 円 / m ²)	(経費率 25.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9190
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	305,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² x 1,505.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,385,000 円 (33,692 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			36,623,396 円
総費用			9,152,782 円
純収益 -			27,470,614 円
建物等に帰属する純収益			17,385,000 円
土地に帰属する純収益 -			10,085,614 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			9,268,679 円 (17,963 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	257,463,306 円 (		499,000 円 / m ²)

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, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 118,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 360,000 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], 260,000 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, 形状, 台形 1.2:1. (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: 中高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 369,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 283,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、早良区及び隣接区内の路線商業地域一円である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、現実の取引市場で成立した取引事例を基に求めたもので、市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高い。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 315,000 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 福岡早良 5 - 3, 公示価格 334,000 円/㎡, 変動率 年間 +14.3%, 半年間 +7.8%, 価格形成要因の状況: (一般的要因) 新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策等に支えられ、商業地に対する需要は堅調に推移している。(地域要因) 国道沿いの路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。(個別的要因) 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	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	
b	福岡城南5K - 909	福岡市城南区		底地	()	ほぼ長方形	南12.7 m市道 北10.3 m 二方路		1住居 (70,200)	
c	福岡城南5C - 219	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	南15 m市道		2住居 (60,200)	
d	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	
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	() 320,338	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	349,674	100 [92.9]	376,398	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	388,000
b	() 378,110	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	401,604	100 [104.4]	384,678	画地 +3.0 行政 0.0	396,000
c	() 212,121	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	221,879	100 [66.8]	332,154	その他 0.0	342,000
d	() 254,810	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	259,263	100 [76.0]	341,136		351,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.92	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 -6.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.69	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 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 369,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	22,275,049	5,843,320	16,431,729	12,939,000	3,492,729	(0.9585) 3,347,781	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	92,993,917 円 (283,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	駐車場	40.00								
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	2,600	195,000	6.0	1,170,000		
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	1,900	252,700	2.0	505,400	1.0	252,700
4 ~ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	1,950	259,350	2.0	518,700	1.0	259,350
~										
計		980.00	89.1	873.00		1,737,800		4,255,600		1,542,800
年額支払賃料					1,737,800 円 x 12ヶ月 =					20,853,600 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 873.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,047,600 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な共益費を参考に査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +					= 864,000 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 (%))					21,901,200 円 x 4.0 % + 864,000 円 x 4.0 % =					910,608 円
以上計 + a+ - -										21,854,592 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,255,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =					40,854 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 %) 1,542,800 円 x 96.0 % x 0.2563 =					379,603 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 + + +					22,275,049 円 (67,705 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	福岡早良 5 C (賃) 604	2,135 (2,046)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	2,055	対象基準階の月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	福岡早良 5 C (賃) 605	1,920 (1,841)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,923	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	908,000 円	227,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,276,520 円	22,765,200 x	10.0 %
公租公課	土地 275,300 円	査定額	
	建物 1,929,500 円	227,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	227,000 円	227,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	227,000 円	227,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,843,320 円 (	17,761 円 / m ²)	(経費率 26.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	227,000,000 円	設計監理料率 225,000 円 / m ² x 980.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,939,000 円 (39,328 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			22,275,049 円
総費用			5,843,320 円
純収益 -			16,431,729 円
建物等に帰属する純収益			12,939,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,492,729 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,347,781 円 (10,176 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	92,993,917 円 (		283,000 円 / m ²)

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, 株式会社 i Land. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 柴田 翔平

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 258,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 251,000 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, 185,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the subject standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation 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, verification, and reasons for the final valuation), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Reference to previous year's prices), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard prices and ground prices).

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		
b	福岡早良5C - 310	福岡市早良区		更地	()	長方形	西12 m市道		2 中専 (60,150)		
c	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		
d	福岡西5C - 1013	福岡市西区		更地	()	台形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 320,338	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	349,674	100 [133.2]	262,518	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	270,000	
b	() 226,795	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	231,558	100 [94.5]	245,035	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	252,000	
c	() 254,810	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	259,263	100 [104.0]	249,291	その他 0.0	257,000	
d	() 345,413	100 [100.0]	[111.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	384,099	100 [155.4]	247,168	[103.0] 100	255,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0	画地 -5.0	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 -7.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	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 +4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 +10.0	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： 260,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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)	
	19,160,928	4,246,200	14,914,728	7,572,000	7,342,728	(0.9774) 7,176,782	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	205,050,914 円 (199,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,500	1,500,000	6.0	9,000,000		
~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,550	155,000	6.0	930,000		
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		1,655,000		9,930,000		
年額支払賃料					1,655,000 円 x 12ヶ月 =					19,860,000 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため非計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,860,000 円 x 4.0 % 円 x % =					794,400 円
以上計 + a+ - -										19,065,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,930,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					95,328 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 + + +					19,160,928 円 (18,621 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	福岡早良5C (賃) - 1101	2,684 (2,672)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,691	対象基準階の 月額実質賃料 2,513 円/㎡
b	福岡早良5K (賃) - 506	2,369 (2,357)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,507	月額支払賃料 (2,500 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	600,000 円	120,000,000 x	0.5 %
維持管理費	595,800 円	19,860,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,790,400 円	査定額	
	建物 1,020,000 円	120,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	120,000 円	120,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	120,000 円	120,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,246,200 円 (	4,127 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(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)	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	0.9774
(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	120,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,572,000 円 (7,359 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,160,928 円
総費用			4,246,200 円
純収益 -			14,914,728 円
建物等に帰属する純収益			7,572,000 円
土地に帰属する純収益 -			7,342,728 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,176,782 円 (6,975 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	205,050,914 円 (		199,000 円 / m ²)