

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡県(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	15,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	福岡市東区美和台 6 丁目 1 2 0 番 「美和台 6 - 4 - 5」			地積 (m ²)	202	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) 特別用途地区 建築協定			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	福工大前 1.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 m ² 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	丘陵地に開発された大規模住宅団地	街路	標準方位北 5 m 市道	交通施設	福工大前駅 北西方 1.2 km 法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区 建築協定			
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が継続するものと思料する。底堅い需要がみとめられる住宅団地であって、コロナ禍の影響を受けつつも、地価は上昇基調を維持するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	78,500 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	同一需給圏は福岡都市圏北東部の住宅地域であり、東区及び新宮町を中心に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地等である。需要者は福岡市都心部へ通勤するエンドユーザーが中心のといえる。コロナ禍の影響を受け、景気は足踏み状態にあるが、低金利政策によって住宅を取得し易い金融環境が継続している。これを反映し、住宅取得意欲は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で 3 千万 ~ 4 千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり標準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。標準価格は東区の住宅地域の中でも、標準地と同じ美和台や美和台新町の取引事例を収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、指定基準地から求めた価格との均衡に留意のうえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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	福岡県(県) - 18	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
	前年指定基準地の価格	82,500 円 / m ²	[103.0]	100	100	[102.0]	78,000			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[108.9]	100				地 街路 -2.0 域 交通 +10.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,500 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 +4.0 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		当区の人口は増加傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数・建築着工は減少気味であるが、取引価格は上昇傾向。			
	地域要因				地域要因		区画整然とした閑静な住宅地域で、古家付の取引が多い。周辺では中小規模の宅地開発が断続的に見られる。			
	個別的要因				個別的要因		個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東3C - 756	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
b	福岡東3C - 960	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
c	福岡東3C - 959	福岡市東区		建付地	()	袋地等	東4 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
d	福岡東3C - 770	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1低専(50,80) 特別用途地区					
e	福岡東3C - 761	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西6 m市道 南東6 m 二方路		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	() 75,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	75,779	$\frac{100}{[101.0]}$	75,029	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 78,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,037	$\frac{100}{[99.6]}$	80,358		76,500				
c	() 59,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	76,088	$\frac{100}{[100.0]}$	76,088		82,000				
d	() 79,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,216	$\frac{100}{[101.0]}$	79,422		77,600				
e	() 73,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	74,765	$\frac{100}{[101.0]}$	74,025		81,000				
									[102.0] 100	75,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.29	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -20.0	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	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 3 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 鑑定ソリユート福岡
福岡県 (県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	福岡市東区下原 1 丁目 6 9 8 番 3 「下原 1 - 15 - 76」				地積 (㎡)	265	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)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	九産大前 1.4 km	(その他) 地区計画等 高度地区 1 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 25 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の指定有り	街路	4 m 市道	交通施設	九産大前駅 東方 1.4 km	法令 1 中専 (60,100) 地区計画等 高度地区 1 種 15m
	地域要因の将来予測	近隣地域周辺においては、近年国道 3 号線博多バイパスの開通や新たにショッピングモールが開業し、利便性の向上がみられる。一般住宅を中心とする利用に変動は見られず、現況にて推移していくものと思われる。						
(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	比準価格	72,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,000 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	住宅地の同一需給圏は通勤圏が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、エンドユーザーであるサラリーマン等である。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移してきた。依然新型コロナウイルスの影響は見られるものの、需要の減退は見られず、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地で 15,000 千円～20,000 千円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする。そのため、本件評価あたっては、収益価格も求められたが、市場性を反映する比準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	福岡県 (県) - 18	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	71,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,800 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		東区内の人口及び世帯数は増加傾向にある。有効需要の増加に加え、低金利等を反映し、地価は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		戸建住宅を中心とする利用状況に変動はなく、かかる利用を中心に今後も推移して行くものと思われる。		
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %	〔個別的要因〕		特段の変動は見られない。		

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	福岡東3C-976	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	西4.5m市道 北6m 角地		1低専 (60,80)	
b	福岡東3C-964	福岡市東区		更地	()	正方形	南西5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東3C-961	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	北5m市道 東2m 角地		1低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡東3K-815	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	西4.2m市道		1住居 (60,168) 土砂災害警戒区域 高度地区	
e	福岡東3C-1357	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西5.1m市道 東4.3m 二方路		1低専 (50,80) 高さ制限10m 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	() 79,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,571	100 [107.0]	72,496	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	72,500
b	() 72,408	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	69,623	100 [97.8]	71,189	環境 0.0 画地 0.0	71,200
c	() 63,831	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	68,736	100 [94.9]	72,430	行政 0.0 その他 0.0	72,400
d	() 65,097	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,334	100 [93.6]	70,870	その他 0.0	70,900
e	() 63,588	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [83.2]	77,421	100 [106.8]	72,492	[100.0] 100	72,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0 その他 0.0		
b	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 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +1.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -2.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 -16.8	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 +8.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,000 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)
	3,586,957	727,240	2,859,717	2,202,860	656,857	(0.9753) 640,633	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,625,195 円 (59,000 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	115.00	L S 2 F		230.00		
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 地区計画等 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m x 20.0 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	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) x 2 戸			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 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,280	147,200	1.0	147,200		
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,280	147,200	1.0	147,200		
~										
~										
計		230.00	100.0	230.00		294,400				294,400
年額支払賃料						294,400 円 x 12ヶ月 = 3,532,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,532,800 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 188,640 円				
以上計 + a+ - -						3,584,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						294,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,797 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 + + +						3,586,957 円 (13,536 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	福岡東3C(賃) - 1	1,362 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,346	対象基準階の 月額実質賃料 1,281 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 951	1,314 (1,241)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,276	月額支払賃料 (1,280 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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	188,640 円	3,772,800 x	5.0 %
公租公課	土地 44,200 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	727,240 円 (	2,744 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 230.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 (8,313 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,586,957 円	
総費用		727,240 円	
純収益 -		2,859,717 円	
建物等に帰属する純収益		2,202,860 円	
土地に帰属する純収益 -		656,857 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		640,633 円 (2,417 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,625,195 円 (	59,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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 鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡東(県) - 3, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 小島 智典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3年 7月 1日 and 令和 3年 6月 24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. Includes details on location (福岡市東区大岳3丁目391番125), area (165㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東3C - 951	福岡市東区		建付地	()	長方形	西9.5 m市道 北4 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区				
b	福岡東3C - 1160	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80)				
c	福岡東3C - 1161	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		準工 (60,200)				
d	福岡東3C - 1170	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	37,757	$\frac{100}{[106.0]}$	35,620	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	37,000			
b	() 42,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,559	$\frac{100}{[122.4]}$	34,770	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	36,200			
c	() 42,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,174	$\frac{100}{[123.6]}$	34,121	街路 +6.0 交通・接近 +10.0 環境 +8.0	35,500			
d	() 39,489	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,923	$\frac{100}{[108.7]}$	36,728	街路 +3.0 交通・接近 +12.0 環境 +5.0	38,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 +3.0 交通・接近 +18.0 環境 -5.0				
[104.0]													
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +18.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 36,200 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 福岡県 (県) - 4, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1 m²当たりの価格, 75,500 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 3年1月], 円 / m², 1.2 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市東区高美台 2 丁目 3 5 1 番 「高美台 2 - 2 0 - 3」, 地積 (m²) (228), 法令上の規制等 (1 低専 (50,80)). (2) 近隣地域: 範囲, 東 80 m、西 20 m、南 150 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 m²程度、形状 正方形, 地域的特性, 特記 特にない, 事項, 街 標準方位北 4 . 8 m 市道, 交通 福工大前駅南東方 2 km, 法令 1 低専 (50,80) 規制, 地域要因の将来予測, 地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。 (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 75,500 円 / m², 収益還元法, 収益価格 / 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 J R 線及び西鉄線沿線の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は福岡市内に勤務する給与所得者層である。 (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、中規模一般住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。 (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 / m²), 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 地 街路 交通 環境 行政 その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡県 (県) - 18, 前年指定基準地の価格, 82,500 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), 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 標 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 0.0, 0.0, 0.0, +2.0, 0.0, 0.0, 0.0, 地 街路 交通 環境 行政 その他, -1.0, +15.0, 0.0, 0.0, 0.0. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,900 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 +3.6 % 半年間 % の, 変動 形状 形成 要因 の, (一般的 要因) 福岡市東区の人口は増加しており、戸建住宅地向けのミニ開発が活発に行われている。 (地域 要因) 区画整然とした大規模住宅団地であり、住環境が良好なため、戸建住宅を好する一次取得者層からの需要が見込まれる。 (個別的 要因) 個別的要因に格別の変動はない。

(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	福岡東3C - 976	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)					
b	福岡東3C - 959	福岡市東区		建付地	()	袋地等	東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区					
c	福岡東3C - 857	福岡市東区		建付地	()	不整形	東5 m道路		1 低専 (50,80) 特別用途地区					
d	福岡東3C - 761	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西6 m市道 南東6 m 二方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区					
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	() 79,898	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	77,571	100 [105.0]	73,877	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	75,400			
b	() 59,677	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	76,088	100 [103.5]	73,515	環境 画地	0.0 +2.0	75,000			
c	() 68,418	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	73,315	100 [99.0]	74,056	行政	0.0	75,500			
d	() 73,959	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	74,765	100 [100.7]	74,245	その他	0.0	75,700			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+5.0	環境	0.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	+10.0	環境	-5.0
			画地	-20.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.22	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+10.0	環境	-10.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+5.0	環境	-5.0
			画地	+0.9	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： 75,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 3 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, 都市経済研究所. Row 1: 福岡県(県) - 5, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 大典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 30,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,500 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 12 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3 「若宮 2 - 4 1 - 3」. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 60m, 南 30m, 北 50m. (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: J R 鹿児島本線, 同香椎線, 西鉄貝塚線沿線の、東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性より居住の快適性等が重視される. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 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. (9) 指か定ら基の準地討: 福岡県(県) - 19, 前年指定標準地の価格 99,500 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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. Includes a table for 変動率 (変動率, 年間 +3.6%, 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	福岡東3C-166	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	南12 m 県道 西5 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	福岡東3C-151	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南西6 m 市道 北4 m 二方路		1 低専 (50,80)	
c	福岡東3C-154	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m 市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東3C-754	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m 道路		1 低専 (50,80)	
e	福岡東3C-19	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 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	() 74,536	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	86,448	$\frac{100}{[99.6]}$	86,795	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	86,800
b	() 76,476	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	81,415	$\frac{100}{[88.3]}$	92,203	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	92,200
c	() 96,238	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,606	$\frac{100}{[102.9]}$	96,799	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	96,800
d	() 87,910	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	92,985	$\frac{100}{[100.7]}$	92,339	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	92,300
e	() 102,519	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,318	$\frac{100}{[113.6]}$	90,069	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	90,100
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 +0.32	街路 0.0 画地 -12.4	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 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.32	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 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.29	街路 -3.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,500 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			既成市街地に存し、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)
	4,934,549	971,100	3,963,449	2,874,700	1,088,749	(0.9753) 1,061,857	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	25,898,951 円 (78,500 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	14.3 m x 23.2 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	各階 2LDK、約50㎡、各3戸を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定するため。

(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	150.00	100.0	150.00	1,240	186,000	1.0	186,000
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,270	190,500	1.0	190,500
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		376,500		376,500
年額支払賃料					376,500 円 x 12ヶ月 = 4,518,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 576,000 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 (%))					4,518,000 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 254,700 円			
以上計 + a+ - -					4,839,300 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					376,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,577 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 %) 376,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 91,672 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 + + +					4,934,549 円 (14,953 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	福岡東3C(賃) - 151	1,220 (1,220)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,128	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 152	1,455 (1,455)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,455	月額支払賃料 (1,270 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	178,000 円	44,500,000 x	0.4 %
維持管理費	254,700 円	5,094,000 x	5.0 %
公租公課	土地 71,200 円	査定額	
	建物 378,200 円	44,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	971,100 円 (	2,943 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	44,500,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,874,700 円 (8,711 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,934,549 円	
総費用		971,100 円	
純収益 -		3,963,449 円	
建物等に帰属する純収益		2,874,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,088,749 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,061,857 円 (3,218 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	25,898,951 円 (	78,500 円 / m ²)	

(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	福岡東3C - 1271	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
b	福岡東3C - 1167	福岡市東区				建付地	()	ほぼ台形	東6 m市道 北6 m 西6 m 三方路		1 低専 (60,80)			
c	福岡東3C - 152	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡東3C - 964	福岡市東区				更地	()	正方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
e	福岡東3C - 961	福岡市東区				建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 東2 m 角地		1 低専 (50,80) 特別用途地区			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 76,949	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	75,978	100 [110.4]	68,821	街路 交通・ 接近	0.0	68,800			
b	() 76,026	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	73,419	100 [110.0]	66,745	環境 画地	0.0	66,700			
c	() 65,046	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	69,702	100 [100.7]	69,217	行政	0.0	69,200			
d	() 72,408	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [104.0]	70,667	100 [101.7]	69,486	その他	0.0	69,500			
e	() 63,831	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	68,736	100 [99.8]	68,874	[100.0] 100		68,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.21	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -4.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -4.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+7.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -4.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+6.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+7.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,000 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)
	4,458,034	915,000	3,543,034	2,874,700	668,334	(0.9753) 651,826	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,898,195 円 (60,200 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	264㎡	16.5 m x 17.0 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	1LDK(50㎡)を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	1.0	180,000	1.0	180,000
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,220	183,000	1.0	183,000	1.0	183,000
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		363,000				363,000
年額支払賃料						363,000 円 x 12ヶ月 = 4,356,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などにより担保されている 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,356,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 229,800 円				
以上計 + a+ - -						4,366,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						363,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,449 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 %) 363,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 88,385 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 + + +						4,458,034 円 (16,886 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	福岡東3C(賃) - 753	1,334 (1,306)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,270	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 151	1,220 (1,220)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,220	月額支払賃料 (1,220 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	178,000 円	44,500,000 x	0.4 %
維持管理費	229,800 円	4,596,000 x	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額による	
	建物 378,200 円	44,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円	44,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	915,000 円 (	3,466 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	44,500,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,874,700 円 (10,889 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,458,034 円
総費用			915,000 円
純収益 -			3,543,034 円
建物等に帰属する純収益			2,874,700 円
土地に帰属する純収益 -			668,334 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			651,826 円 (2,469 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,898,195 円 (		60,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
福岡県(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	33,400,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	福岡市東区水谷3丁目22番71 「水谷3-21-7」			地積 (㎡)	288	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 1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4.7 m 市道	水道、 ガス、 下水	千早700 m										
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 120 m、南 180 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.7 m市道	交通	千早駅 北東方700 m 法令 1低専 (50,80) 規制									
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。コロナ禍ではあるが住宅地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 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JR鹿児島本線「千早」「香椎」、JR香椎線「香椎神宮」「舞松原」、西鉄貝塚線「西鉄香椎」～「名島」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する30～40代の1次取得者及び住み替え需要者。コロナ禍ではあるが区画整然とした住宅地域であり住宅地需要も堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模(300㎡)で3,500万円前後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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求め、信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他						
	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	福岡県(県)	- 19	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	0.0	地	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	99,500 円/㎡		[103.5]	100	100	[100.0]	116,000				0.0	域	交通	+1.0	
				100	[101.0]	[87.6]	100					0.0	要	環境	-15.0	
												0.0	因	行政	0.0	
												0.0	その他	その他	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 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	+3.6 %	半年間	%	変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にあるが、東区の住宅地需要は堅調に推移している。				
											(地域要因)	区画整然とした大規模住宅地域である。コロナ禍ではあるが住宅地需要は堅調に推移しており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	福岡東3C - 1059	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		1低専(50,80)		
b	福岡東3C - 1056	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1低専(50,80)		
c	福岡東3C - 12	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1低専(50,80)		
d	福岡東3C - 10	福岡市東区		建付地	()	長方形	西4.5 m市道		1低専(50,80)		
e	福岡東3C - 154	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西8 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	() 108,878	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	110,603	$\frac{100}{[91.7]}$	120,614	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	121,000	
b	() 104,151	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,376	$\frac{100}{[91.8]}$	114,789	画地 0.0 行政 0.0	115,000	
c	() 122,175	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	121,463	$\frac{100}{[104.9]}$	115,789	その他 0.0	116,000	
d	() 117,117	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	118,393	$\frac{100}{[102.6]}$	115,393	その他 0.0	115,000	
e	() 96,238	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	97,653	$\frac{100}{[83.1]}$	117,513	[100.0] 100	118,000	
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 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	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 -15.0	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： 116,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県 (県) - 8	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	18,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区青葉 6 丁目 9 1 4 番 5 1 「青葉 6 - 6 - 1 7」				地積 (m ²)	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	土井 1.1 km		(その他) 特別用途地区
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 170 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 15 m、奥行 約 13 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位 北 6 m 市道	交通 土井駅北方 1.1 km	法令 1 低専 (50, 80)	特別用途地区	
	地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅地であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 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	同一需給圏は、東区内の鹿児島本線、香椎線、西鉄貝塚線沿線の圏域と判断される。比較的交通の便がよい、区画整然とした戸建住宅地であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤する勤労者層が中心と思考される。交通、買い物等の施設が整っていることから外部からの流入もあり、新型コロナウイルスの影響下にあっても、住宅市場は比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地価格で 1 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 0 0 ~ 4 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	戸建住宅が立ち並び区画整然とした住宅地域であり、共同住宅はなく殆どが自用の建物となっている。したがって、需要者はこれら住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		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 画地 行政 其他	
	福岡県 (県) - 19							
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[103.0]	83,200		
	99,500 円 / m ²	100	[101.0]	[126.2]	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 82,400 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	県全体の人口が横ばいの中、当区の人口は増加傾向にある。また、低金利が継続し不動産需要は依然として堅調さを維持している。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地 域)	成熟した戸建住宅団地であり、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	+2.5 %	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	福岡東3C - 1256	福岡市東区		建付地	()	長方形	西5 m市道		1低専(50,80)		
b	福岡東3C - 1261	福岡市東区		更地	()	長方形	南東4.7 m市道		1低専(50,80)		
c	福岡東3C - 1252	福岡市東区		更地	()	長方形	南東7.5 m市道		1低専(50,80)		
d	福岡東3K - 909	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道 北5 m 角地		1低専(60,80) 特別用途地区		
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	() 81,186	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	82,566	100 [99.0]	83,400	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	85,900	
b	() 84,540	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	83,965	100 [98.0]	85,679	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	88,200	
c	() 79,514	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	78,974	100 [100.0]	78,974	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,300	
d	() 110,327	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	108,751	100 [134.6]	80,796	行政 0.0 その他 0.0	83,200	
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 +0.21	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +32.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.21	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.21	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.29	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	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	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
福岡県(県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 24 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	福岡市東区三苫 3 丁目 1 8 7 3 番 8 0 「三苫 3 - 2 3 - 5」			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 低専 (50,80)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	三苫 1.1 km	(その他) 特別用途地区 地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街 基準方位 北 5 m 市道	交通 三苫駅 南西方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80)	特別用途地区 地区計画等			
	地域要因の将来予測	近隣地域は東区郊外の区画整然とした住宅団地に形成される。戸建住宅を主とする地域要因に特段の変動はなく、今後もかかる状況にて推移して来ると見られる。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,800 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	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、サラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、依然コロナ禍にあるものの、人口増等の有効需要を背景に、かかる傾向は継続している。中心となる価格帯は土地で 15,000 千円程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。									
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	標準地番号	-		100	100	[]		準 交通 0.0	域 交通 +8.0	
	公示価格	円 / ㎡	[]	[]	[]			化 環境 0.0	要 環境 +17.0	
			100	[]	[]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	前年指定基準地の価格	82,500 円 / ㎡	[103.0]	100	100	[104.0]	70,700	準 交通 0.0	域 交通 +8.0	
			100	[102.0]	[122.6]	100		化 環境 0.0	要 環境 +17.0	
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,000 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 +2.6 %	半年間 %	要因
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 東区内の人口及び世帯数は増加傾向にある。有効需要の増加に加え、低金利等を反映し、地価は堅調に推移している。</p> <p>(地域) 区画整然とした住宅地域にあり、戸建住宅を中心とする地域要因に特段の変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。</p> <p>(個別的) 特段の変動要因はない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東3C - 972	福岡市東区		更地	()	長方形	北西5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東3C - 977	福岡市東区		更地	()	長方形	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東3C - 559	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡東3C - 1151	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	福岡東3C - 865	福岡市東区		更地	()	不整形	北5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 77,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,551	$\frac{100}{[112.7]}$	68,812	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	() 73,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,227	$\frac{100}{[108.0]}$	67,803	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
c	() 79,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,834	$\frac{100}{[119.7]}$	68,366	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
d	() 75,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,114	$\frac{100}{[113.2]}$	68,122	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
e	() 64,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	77,139	$\frac{100}{[114.5]}$	67,370	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡県 (県) - 10	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	35,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	136,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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	福岡市東区千早 1 丁目 2 7 5 2 番 2 2 7 「千早 1 - 5 - 2 2」				地積 (m ²)	261	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	名島 850 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、			規模	270 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	4 . 8 m 市道	交通 施設	名島駅 北西方 850 m	法令 1 中専 (60,150) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は交通利便性の良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 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東区内の J R 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。区画整然とし、利便性も良好なことからコロナ禍においても住宅地需要は旺盛であり、地価は高い上昇率で推移している。中心となる価格帯は、2 7 0 m ² 程度の土地であれば 3 , 5 0 0 ~ 3 , 8 0 0 万円前後、新築戸建ては 5 , 0 0 0 ~ 5 , 5 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	同一需給圏より地域の様相が類似し、場所的同一性が高く規範性の高い取引事例を多数収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえ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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			標準 交通 0.0	地 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 / m ²)	内 訳	標準 交通 0.0	地 交通 0.0
	福岡県 (県) - 19	[103.5]	100	100	[100.0]	135,000		標準 環境 0.0	地 環境 -25.0
	前年指定基準地の価格 99,500 円 / m ²	100	[101.0]	[75.7]	100		補 画地 +1.0	因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0	その他 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 124,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	東区は人口が増加傾向で推移し、宅地需要も堅調である。コロナ禍においても地価は上昇基調を維持している。			
	- 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)	地域要因に大きな変動はないが、交通利便性が良好な既存住宅地域であることから、住宅地需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 +9.7 %	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	福岡東3C-1166	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東6m市道		1中専(60,150)高度地区2種15m	
b	福岡東3K-915	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4m市道		1中専(60,100)高度地区1種15m	
c	福岡東3K-913	福岡市東区		建付地	()	台形	北東6m市道		1中専(60,150)高度地区2種15m	
d	福岡東3K-314	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 北東4m 角地		1中専(70,150)高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 143,334	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,507	100 [110.1]	138,517	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	139,000
b	() 135,817	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.6]	113,559	100 [95.0]	119,536	画地 0.0 行政 0.0	120,000
c	() 105,061	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,104	100 [82.8]	132,976	その他 0.0	133,000
d	() 160,616	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	170,064	100 [111.2]	152,935		153,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +19.6	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 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -18.0		
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 136,000 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		戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、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 3 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, 株式会社旭鑑定補償. Row 1: 福岡県(県) - 11, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 隆文 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 33,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 3 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 福岡市東区舞松原 3 丁目 1 5 5 番 1 1 1 and various price/metric values.

(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	福岡東3C-11	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m市道		1 中専 (50,100)		
b	福岡東3C-19	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東3C-20	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西6.5 m市道		2 中専 (50,100)		
d	福岡東3C-10	福岡市東区		建付地	()	長方形	西4.5 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	() 108,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	108,216	$\frac{100}{[112.0]}$	96,621	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	100,000	
b	() 102,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,318	$\frac{100}{[95.0]}$	107,703	画地 +4.0 行政 0.0	112,000	
c	() 117,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,019	$\frac{100}{[102.0]}$	116,685	その他 0.0	121,000	
d	() 117,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	118,393	$\frac{100}{[104.9]}$	112,863	その他 0.0	117,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	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 +11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +1.0	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： 112,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、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 3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, 山崎不動産鑑定事務所. Values include 福岡県(県) - 12, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 晃尚.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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 3年1月], 155,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location (福岡市東区箱崎), area (337㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東3C-161	福岡市東区		更地	()	不整形	北西6 m市道 南西6.9 m 角地		1住居 (70,200)		
b	福岡東3C-767	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.9 m市道		商業 (90,354)		
c	福岡東3C-563	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東5 m市道 北西3.3 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東3C-665	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東4 m市道		1住居 (70,160)		
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	() 216,122	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [100.9]	221,691	100 [103.0]	215,234	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	215,000	
b	() 233,300	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	246,132	100 [121.2]	203,079	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	203,000	
c	() 147,667	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [94.0]	100 [77.3]	209,728	100 [105.1]	199,551	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	200,000	
d	() 218,307	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	226,384	100 [104.6]	216,428	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	216,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 209,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,228,546	1,588,179	6,640,367	4,470,320	2,170,047	(0.9753) 2,116,447	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	51,620,659 円 (153,000 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	145.00	S 3 F		425.00		
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 建築協定 高度地区2種20m 高準防	70 %	200 %	180 %	337 ㎡	17.5 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDKを想定			有効率の理由	97.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住居	145.00	95.0	137.75	1,680	231,420	1.0	231,420	1.0	231,420
~ 2	住居	140.00	98.0	137.20	1,730	237,356	1.0	237,356	1.0	237,356
~ 3	住居	140.00	98.0	137.20	1,730	237,356	1.0	237,356	1.0	237,356
~										
~										
計		425.00	97.0	412.15		706,132				706,132
年額支払賃料						706,132 円 x 12ヶ月 = 8,473,584 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						計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						8,473,584 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 423,679 円				
以上計 + a+ - -						8,049,905 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						706,132 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,708 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 %) 706,132 円 x 95.0 % x 0.2563 = 171,933 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 + + +						8,228,546 円 (24,417 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	福岡東3C(賃) - 782	1,804 (1,747)	<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]	1,804	対象基準階の 月額実質賃料 1,768 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 781	1,576 (1,511)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,827	月額支払賃料 (1,730 円/㎡)
c	福岡東3K(賃) - 803	1,721 (1,651)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	1,756	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	276,800 円	69,200,000 x	0.4 %
維持管理費	423,679 円	8,473,584 x	5.0 %
公租公課	土地	161,100 円	査定額
	建物	588,200 円	69,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	69,200 円	69,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	69,200 円	69,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,588,179 円 (	4,713 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	69,200,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 425.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,470,320 円 (13,265 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,228,546 円
総費用			1,588,179 円
純収益 -			6,640,367 円
建物等に帰属する純収益			4,470,320 円
土地に帰属する純収益 -			2,170,047 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,116,447 円 (6,280 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	51,620,659 円 (		153,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡県(県) - 13	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅東 1 丁目 5 7 1 番 7 「香椎駅東 1 - 3 4 - 2 5」			地積 (m ²)	254 ()	法令上の規制等	1 中専 (60,100)
	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15m
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既存住宅地域	南東5.3 m 市道	水道、ガス、下水	香椎900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 100 m、南 120 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.3 m市道	交通施設	香椎駅 北東方900 m	法令 1 中専 (60,100)	規制 高度地区1種15m
	地域要因の将来予測	丘陵地に所在し、中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	65,800 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 J R 鹿児島本線、J R 香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域の圏域。需要者は福岡市内に通勤するサラリーマン層が中心であると思料される。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、当該地域は戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域であることから需要は強含みで推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2,000 万円前後であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、戸建住宅を主とし共同住宅も見られる地域に所在する事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準とし収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他	地 街路 交通環境 要因 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 福岡県(県) - 18	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 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他	地 街路 交通環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 82,500 円 / m ²	[103.0] 100	100 [102.0]	100 [106.4]	[100.0] 100	78,300	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-2.0 +11.0 +3.0 -5.0 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 75,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であり、人口は増加傾向、住宅、物流には底堅い需要がみられる。			
	- 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 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	丘陵地に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域に大きな変動をもたらす要因はない。			
	変動率 年間 +5.1 % 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	福岡東3C - 551	福岡市東区		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m		
b	福岡東3C - 1271	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東3C - 1359	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m 特別用途地区		
d	福岡東3C - 978	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6 m市道 北6 m 二方路		1低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東3C - 962	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 80,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,952	$\frac{100}{[101.9]}$	81,405	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	() 76,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,978	$\frac{100}{[94.5]}$	80,400		81,400	
c	() 89,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	87,496	$\frac{100}{[108.6]}$	80,567		80,400	
d	() 89,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	83,253	$\frac{100}{[104.8]}$	79,440		80,600	
e	() 71,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,736	$\frac{100}{[91.2]}$	79,754	[100.0] 100	79,400	
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 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 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： 80,400 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できないため。				
(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)
	3,934,967	797,310	3,137,657	2,435,420	702,237	(0.9753) 684,892	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	16,704,683 円 (65,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	127.00	L S 2 F		254.00		
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15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 5.3 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 2 ㎡程度の 2 L D K 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 ~ 1	住宅	127.00	100.0	127.00	1,250	158,750	1.0	158,750
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,300	165,100	1.0	165,100
~								
~								
~								
計		254.00	100.0	254.00		323,850		323,850
年額支払賃料					323,850 円 x 12ヶ月 = 3,886,200 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)					5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金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 (%))					3,886,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 194,310 円			
以上計 + a+ - -					3,931,890 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					323,850 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,077 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 + + +					3,934,967 円 (15,492 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	福岡東(賃) 3 C - 1352	1,105 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,360	対象基準階の 月額実質賃料 1,301 円/㎡
b	福岡東(賃) 3 C - 1353	875 (875)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,250	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	福岡東 3 C (賃) - 51	1,129 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,320	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	150,800 円	$37,700,000 \times$	0.4 %
維持管理費	206,310 円	$4,126,200 \times$	5.0 %
公租公課	土地 44,400 円	査定額	
	建物 320,400 円	$37,700,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	37,700 円	$37,700,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,700 円	$37,700,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	797,310 円 (	$3,139 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,700,000 円	設計監理料率 $144,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 254.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0514 \times 40 \% + 0.0648 \times 40 \% + 0.0908 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,435,420 円 ($9,588 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,934,967 円	
総費用		797,310 円	
純収益 -		3,137,657 円	
建物等に帰属する純収益		2,435,420 円	
土地に帰属する純収益 -		702,237 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		684,892 円 ($2,696 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.1 %	
	16,704,683 円 (	$65,800 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書 (令和 3 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 総研
福岡県 (県) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	39,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	89,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	福岡市東区香椎駅前 3 丁目 6 7 3 番 1 1 7 「香椎駅前 3 - 1 9 - 3」				地積 (m ²)	350	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既存住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎 950 m		
	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地	
	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	特記事項	特になし	街路 4 . 5 m 市道	交通施設	香椎駅北方 950 m	法令 1 住居 (60,180) 規制	
(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	117,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	85,400 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、東区内の鹿児島本線、香椎線、西鉄貝塚線沿線の圏域と判断される。駅徒歩圏内の既存住宅地域であり、需要者は、福岡市中心部へ通勤する勤労者及び面積によっては不動産事業者と思考される。利便性が高いため外部からの流入もあり、新型コロナウイルス感染症の影響下にあっても、住宅市場は比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 m ² で 2 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 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	取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い住宅地内の事例を採用し、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、画地規模等から十分な規模の建築が想定できず、比準価格に比し低位に求められた。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡県 (県) - 19	[103.5]	100	100	[100.0]	114,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 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		価格変動状況要因の	〔 一般的 要因 〕 県全体の人口が横ばいの中、当区の人口は増加傾向にある。また、低金利が継続し不動産需要は依然として堅調さを維持している。				
	継続 新規 前年標準価格 110,000 円 / m ²			〔 地域 要因 〕 駅徒歩圏内の成熟した既存住宅地で、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。				
- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地		〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変動はない。				
標準地番号		-						
公示価格 円 / m ²		-						
変動率	年間 +3.6 %	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	福岡東3C - 1356	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m私道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 高さ制限10m	
b	福岡東3K - 113	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
c	福岡東3K - 1114	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道 南西4 m 二方路		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡東3C - 1266	福岡市東区		建付地	()	不整形	東4.3 m市道 北西4.2 m 角地		2 住居 (70,172)	
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	() 111,378	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	112,812	100 [93.9]	120,141	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	120,000
b	() 120,867	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	125,339	100 [103.0]	121,688	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	122,000
c	() 103,003	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	103,303	100 [100.0]	103,303	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	103,000
d	() 89,970	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [71.4]	128,277	100 [100.0]	128,277	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	128,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		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
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.37	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	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		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -28.6	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		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 117,000 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)	
	5,882,651	1,176,520	4,706,131	3,449,640	1,256,491	(0.9753) 1,225,456	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	29,889,171 円 (85,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	L S 2 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住居	60%	200%	180%	350㎡	16.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K x 6 戸の共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,370	246,600	2.0	493,200		
2 ~	居宅	180.00	100.0	180.00	1,370	246,600	2.0	493,200		
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		493,200		986,400		
年額支払賃料						493,200 円 x 12ヶ月 = 5,918,400 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						別途計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						5,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 264,000 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 (%))						5,918,400 円 x 5.0 % + 264,000 円 x 5.0 % = 309,120 円				
以上計 + a+ - -						5,873,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						986,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,371 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 + + +						5,882,651 円 (16,808 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	福岡東 3 C - 1256	1,110 (1,065)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,461	対象基準階の 月額実質賃料 1,372 円/㎡
b	福岡東 3 C - 1257	1,232 (1,182)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,297	月額支払賃料 (1,370 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	213,600 円	53,400,000 x	0.4 %
維持管理費	309,120 円	6,182,400 x	5.0 %
公租公課	土地 93,100 円	査定額	
	建物 453,900 円	53,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,400 円	53,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,176,520 円 (	3,361 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,400,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,449,640 円 (9,856 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,882,651 円
総費用			1,176,520 円
純収益 -			4,706,131 円
建物等に帰属する純収益			3,449,640 円
土地に帰属する純収益 -			1,256,491 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,225,456 円 (3,501 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	29,889,171 円 (		85,400 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 15, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for land details, market characteristics, and price determination. Includes text like '福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4' and '鑑定評価額 75,000 円/㎡'.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東3C - 1167	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	東6m市道 北6m 西6m 三方路		1低専 (60,80)		
b	福岡東3C - 964	福岡市東区		更地	()	正方形	南西5m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東3C - 961	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	北5m市道 東2m 角地		1低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東3C - 1359	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南4m市道		1低専 (50,80) 高さ制限10m 特別用途地区		
e	福岡東3C - 1151	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道		1住居 (60,160) 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	() 76,026	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	73,419	$\frac{100}{[100.0]}$	73,419	街路 交通・ 0.0	73,400	
b	() 72,408	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	69,623	$\frac{100}{[93.0]}$	74,863	接近 環境 0.0	74,900	
c	() 63,831	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	68,736	$\frac{100}{[90.2]}$	76,204	画地 行政 0.0	76,200	
d	() 89,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	87,496	$\frac{100}{[116.2]}$	75,298	その他 0.0	75,300	
e	() 75,454	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,114	$\frac{100}{[102.0]}$	75,602	[100.0] 100	75,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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： 75,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡県(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福岡市東区名島4丁目2589番62外「名島4-41-8」			地積(㎡)	313	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)				
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	名島500m	(その他)高度地区1種最高15m				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 130m、南 40m、北 90m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、		規模	310㎡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	6m市道	交通施設	名島駅 南東方500m 法令 1中専(60,100) 規制 高度地区1種最高15m				
	地域要因の将来予測	小学校周辺に位置し、最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるため、土地需要は堅調に推移している。当該地域及び周辺の地価動向は、当分の間、この傾向が続くと見られる。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 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、東区内で環境条件が類似する住宅地域内と判断した。当該地域の住環境は、小学校周辺の比較的閑静な住宅地域であり、土地の需要者は、30代～40代を中心とする中層のサラリーマン等が中心である。土地需要は、比較的良好であり、その結果、地価は上昇傾向にある。なお、今後は、経済動向や土地施策に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、土地で2～3千万円前後、新築の戸建てで4千万円が中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、指定基準地とのバランスもとれている。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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	[]	[]	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 19	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
	前年指定基準地の価格	99,500 円/㎡	[103.5]	100	[103.0]	[100.0]	99,000				
(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 94,000 円/㎡		価格変動状況		要因		東区の人口は増加傾向で推移している。住宅地の土地需要は全般的に比較的的良好となっており、結果、地価は上昇傾向が続いている。				
	- 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		要因		要因		利便性の高い住宅地域であるため、周辺での土地需要は、ミニ分譲等を中心に比較的的良好となっている。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		要因		個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡	要因		要因						
	変動率	年間 +5.3 %	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	福岡東3C-57	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西4.6 m市道		1 住居 (60,184) 高度地区2種20m 建築協定		
b	福岡東3K-913	福岡市東区		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡東3C-766	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南3.8 m 角地		2 住居 (70,200)		
d	福岡東3K-112	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
e	福岡東3C-75	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北4.2 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 103,356	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	105,526	100 [104.8]	100,693	街路 0.0 交通・接近 0.0	101,000	
b	() 105,061	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,104	100 [105.9]	103,970	環境 0.0	104,000	
c	() 103,627	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	104,653	100 [101.0]	103,617	画地 0.0 行政 0.0	104,000	
d	() 88,261	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,438	100 [101.0]	90,533	その他 0.0	90,500	
e	() 88,345	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	89,935	100 [93.1]	96,600	[100.0] 100	96,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.30	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	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 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 99,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

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 3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, 株式会社旭鑑定補償. Row 1: 福岡県(県) - 17, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 隆文 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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 3年1月], 80,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (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 Target 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 Reason for Final Valuation), (8) 公規価示価格と格しをた (Public Standard Price and Adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Reference to Standard Land Price), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Land Price and Change Factors).

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東3C-8	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m市道		1低専(50,80)				
b	福岡東3K-411	福岡市東区		建付地	()	長方形	南6m市道		1低専(50,80)				
c	福岡東3C-1172	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南西4m市道		1住居(60,160)高度地区2種20m				
d	福岡東3C-556	福岡市東区		更地	()	長方形	北西6m市道		1中専(60,100)高度地区1種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 93,208	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	93,299	100 [93.2]	100,106	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	100,000			
b	() 75,561	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	83,634	100 [90.3]	92,618	画地 0.0 行政 0.0	92,600			
c	() 101,331	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	103,256	100 [95.1]	108,576	その他 0.0	109,000			
d	() 97,921	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	100,957	100 [91.1]	110,820		111,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.30	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 -1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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 -2.0	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 +0.28	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 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)	
	12,111,106	2,620,551	9,490,555	8,181,000	1,309,555	(0.9549) 1,250,494	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	30,499,854 円 (81,100 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	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	376㎡	15.3 m x 21.1 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	30㎡前後の1DKタイプ			有効率の理由	94.0%	共同住宅として標準的である

(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)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	居宅	150.00	90.0	135.00	1,430	193,050	2.0	386,100		
2 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,450	206,625	2.0	413,250		
3 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,470	209,475	2.0	418,950		
4 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,490	212,325	2.0	424,650		
5 ~	居宅	150.00	95.0	142.50	1,510	215,175	2.0	430,350		
計		750.00	94.0	705.00		1,036,650		2,073,300		
年額支払賃料					1,036,650 円 x 12ヶ月 =					12,439,800 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 +					= 288,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分に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 (%))					12,439,800 円 x 5.0 % + 288,000 円 x 5.0 % =					636,390 円
以上計 + a+ - -										12,091,410 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,073,300 円 x 95.0 % x 1.00 % =					19,696 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					12,111,106 円 (32,210 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	福岡東3C(賃) - 1	1,362 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,463	対象基準階の月額実質賃料 1,452 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 2	1,362 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,448	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	135,000,000 x	0.4 %
維持管理費	572,751 円	12,727,800 x	4.5 %
公租公課	土地 90,300 円	査定額	
	建物 1,147,500 円	135,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,620,551 円 (	6,970 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9549
(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	135,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,181,000 円 (21,758 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,111,106 円
総費用			2,620,551 円
純収益 -			9,490,555 円
建物等に帰属する純収益			8,181,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,309,555 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,250,494 円 (3,326 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	30,499,854 円 (		81,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県（県） - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 22日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	福岡市東区美和台4丁目118番1「美和台4-4-11」				地積(㎡)	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:2	住宅 LS 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2m 市道	水道、ガス、下水	三苦310m	(その他) 特別用途地区	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	40年以上前に開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	街路	基準方位 北 4.2m市道	交通施設	西鉄三苦駅 北東方310m	法令 1低専(50,80) 特別用途地区
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、概ね現状のまま推移するものと予測されるが、100坪程度の画地を分割して建売住宅を2棟建築するケースが散見され、標準的な画地規模は小さくなる傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 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東区北部のうち西鉄貝塚線、JR鹿児島本線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町（新宮町等）に居住し、福岡都心部等に通勤する一次取得者である。当圏域において、2分割等によるミニ開発の住宅が散見される外は、中古住宅の流通を主とする。販売は総じて堅調であり、中心となる価格帯は、中古で2100万円～2600万円程度、新築戸建住宅は3600～4700万円程度である。							
(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する1低専（50，80）の住宅地域であり、収益目的の不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格は美和台及び周辺の戸建住宅の事例から適切な事例を収集して採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 82,500 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 東区は人口・世帯数ともに増加傾向であり、新型コロナウイルスによる影響もあるが、不動産取引は比較的堅調である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 福岡東 - 1 公示価格 84,500 円/㎡							
	変動率	年間 +3.0%	半年間 +0.6%		〔地域要因〕 敷地の分割により総額を抑えた建売住宅の供給が散見され、単価と総額の関連から、土地の価格の上昇は継続している。			
					〔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	福岡東3K-1007	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南4.2m市道		1低専(50,80)	
b	福岡東3C-1055	福岡市東区		更地	()	長方形	西6m市道		1低専(50,80)	
c	福岡東3K-116	福岡市東区		建付地	()	不整形	南6m市道		1低専(50,80)	
d	福岡東3K-1008	福岡市東区		更地	()	正方形	東9.2m市道		1低専(50,80)	
e	福岡東3C-1060	福岡市東区		更地	()	不整形	南東9.5m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	() 71,646	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [84.2]	87,473	100 [98.0]	89,258	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	91,000
b	() 106,217	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	108,872	100 [116.2]	93,694	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	95,600
c	() 79,650	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	86,760	100 [119.8]	72,421	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	73,900
d	() 86,434	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	86,858	100 [115.9]	74,942	その他 0.0	76,400
e	() 66,197	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [79.2]	85,672	100 [98.7]	86,800	[102.0] 100	88,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -15.8	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 0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +20.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 +20.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 +20.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -16.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 85,000 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) () %	
	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	対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県(県) - 19	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 22 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎台 1 丁目 1 7 5 4 番 5 5 「香椎台 1 - 7 - 3」			地積 (㎡)	198	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎神宮 500 m	(その他) 特別用途地区				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通	法令	1 低専 (50,80) 特別用途地区					
		南向き傾斜地に存する大規模開発された戸建住宅を中心とする閑静な住宅団地	基準方位 北 5 m 市道	J R 香椎神宮駅北東方 500 m	規制						
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ高台の住宅団地である。当地域は、戸建住宅地域として既に成熟しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。一部の画地で、建て替えが散見される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 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東区のうち J R 香椎線、鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域である。主たる需要者は東区及び周辺市町(新宮、粕屋町等)に居住する一次取得者である。当圏域における、香椎台の開発余地は無く中古住宅の流通を主とするが、区分した画地及び建て替え販売も散見される。販売は総じて堅調である。中心となる価格帯は、中古で 2 5 0 0 万円 ~ 3 0 0 0 万円程度、業者の買い取り転売等による新築戸建住宅は 4 1 0 0 ~ 5 0 0 0 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする 1 低専 (5 0 , 8 0) の住宅地域であり、収益を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格は香椎台及び周辺の取引事例から適切な事例を収集して採用し、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 99,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡東 - 6 公示価格 102,000 円 / ㎡		変動状況	要因	<p>(一般的) 新型コロナウイルスによる影響もあるが、低金利等の政策の効果もあり、当区における戸建住宅の販売は総じて堅調である。</p> <p>(地域) 中規模戸建住宅を主体とする住宅地域として成熟しており、価格形成に影響を及ぼす変動要因はないが、建て替え取引も散見される。</p> <p>(個別的) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +1.0 %								

(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	福岡東 3 C - 1052	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南8 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東 3 C - 1059	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 3 C - 1063	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 3 C - 1056	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東 3 K - 909	福岡市東区		建付地	()	長方形	東6 m市道 北5 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	() 113,112	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	109,701	$\frac{100}{[108.2]}$	101,387	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	102,000	
b	() 108,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	110,603	$\frac{100}{[98.0]}$	112,860	画地 +1.0 行政 0.0	114,000	
c	() 105,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	104,822	$\frac{100}{[110.2]}$	95,120	その他 0.0	96,100	
d	() 104,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,376	$\frac{100}{[99.0]}$	106,440	その他 0.0	108,000	
e	() 110,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	108,751	$\frac{100}{[98.9]}$	109,961	[101.0] 100	111,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.29	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 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	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 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +20.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 103,000 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			% / 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		対象基準地は1低専の戸建住宅団地に存し、自用の戸建住宅に特化した地域で、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡県 (県) - 20	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	7,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 番				地積 (m ²)	257	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」 (70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の漁家住宅等が多い既成住宅地域	北東 3.6 m 市道	水道、下水	西戸崎 4.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	志賀島の南東部に位置する、集落的色彩を有する既成住宅地域。	街路	3.6 m 市道	交通施設	西戸崎駅 北西方 4.8 km	法令「調区」 (70,200) 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	27,500 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	同一需給圏は福岡都市圏北東部郊外の住宅地域であるが、特に関連が強いのは志賀島一円の市街化調整区域内の住宅地域一帯である。市場における主たる需要者は、地元居住者やその関係者等の地縁的選好性を有する者が中心だが、市街化調整区域内の開発規制を緩和する施策の実施により、中長期的には需要者層の広がりが見込まれる。需要の中心となる価格帯については取引件数が少ないこともあり、見出すことは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の既存住宅地域であり、周辺に賃貸アパート等は見当たらず、賃貸市場が極めて未成熟なため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、島内の取引事例も収集し試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、最終的には周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検査価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,300 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	要因	当区の人口は増加傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数・建築着工は減少気味であるが、取引価格は上昇傾向。	
	- 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	要因	既成住宅地域であり目立った変化は認められないが、近時は時折、不動産取引が散見される。
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %	要因	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	福岡東3C - 774	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南西5m市道 南東5m 準角地		「調区」 (80,200)		
b	福岡東3C - 759	福岡市東区		建付地	()	不整形	南西7.5m県道 北東2.3m 二方路		「調区」 (70,200)		
c	新宮3K - 1009	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	南9.8m県道		「調区」 (60,200)		
d	久山3C - 1053	糟屋郡久山町		更地	()	台形	西3m道路 東2.5m 二方路		「調区」 (50,80) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,999	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	29,559	100 [107.1]	27,599	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,600	
b	() 16,596	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	17,897	100 [66.2]	27,035	環境 0.0 画地 0.0	27,000	
c	() 7,379	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [60.0]	100 [64.0]	19,850	100 [76.8]	25,846	行政 0.0 その他 0.0	25,800	
d	() 31,231	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.9]	34,358	100 [118.8]	28,921	その他 0.0	28,900	
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 +0.06	街路 -3.0	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 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 -29.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 -9.1	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： 27,500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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する近隣地域は市街化調整区域内にあり、自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 3 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 総研. Values include 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 65,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 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. Values include 令和 3 年 7 月 1 日, 令和 3 年 6 月 30 日, 更地としての鑑定評価, 令和 3 年 7 月 12 日, 正常価格, [令和 3 年1月], 255,000 円 / ㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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	福岡東3C - 660	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	東15 m 県道 南7 m 角地		商業 (100,400)				
b	福岡東3C - 1274	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西30 m 国道 東6.5 m 南9.5 m 北9.5 m 四方路		2住居 (70,200)				
c	福岡東3C - 767	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.9 m 市道		商業 (90,354)				
d	-				()								
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 390,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	397,409	$\frac{100}{[113.3]}$	350,758	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	351,000			
b	() 220,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	227,686	$\frac{100}{[70.7]}$	322,045		322,000			
c	() 233,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	246,132	$\frac{100}{[73.5]}$	334,873		335,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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 +0.67	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	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 -30.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.79	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 343,000 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)
	15,164,647	3,906,531	11,258,116	8,694,000	2,564,116	(0.9311) 2,387,448	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	55,522,047 円 (280,000 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	100.00	R C 9 F		745.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	198 ㎡	7.5 m x 22.5 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 9 階 1 D K x 1 6 戸			有効率の理由	86.7 %	同種の E V 付き建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	100.00	70.0	70.00	2,300	161,000	4.0	644,000	
2 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,770	127,440	1.0	127,440	
							1.0	127,440	
3 ~	居宅	80.00	90.0	72.00	1,800	129,600	1.0	129,600	
							1.0	129,600	
4 ~ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	1,860	133,920	1.0	133,920	
							1.0	133,920	
~	塔屋	5.00							
計		745.00	86.7	646.00		1,221,560		1,704,560	
								1,060,560	
年額支払賃料				1,221,560 円 x 12ヶ月 =					14,658,720 円
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 646.00 ㎡ x 12ヶ月 =					775,200 円
b共益費(管理費)の算出根拠				近隣水準を勘案して査定					
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 (%))				15,433,920 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =					783,696 円
以上計 + a+ - -									14,890,224 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,704,560 円 x 95.0 % x 1.00 % =					16,193 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 %) 1,060,560 円 x 95.0 % x 0.2563 =					258,230 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 + + +				15,164,647 円 (76,589 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	福岡東 3 C - 1251	1,812 (1,774)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,812	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡東 3 C - 1252	1,863 (1,787)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,961	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	560,000 円	140,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,724,131 円	15,673,920 x	11.0 %
公租公課	土地 152,400 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,906,531 円 (	19,730 円 / m ²)	(経費率 25.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	140,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 745.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
		設備部分 0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,694,000 円 (43,909 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,164,647 円	
総費用		3,906,531 円	
純収益 -		11,258,116 円	
建物等に帰属する純収益		8,694,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,564,116 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,387,448 円 (12,058 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	55,522,047 円 (	280,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡県 (県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	66,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	153,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	福岡市東区若宮 4 丁目 3 0 0 番 2 「若宮 4 - 2 - 3 9」				地積 (m ²)	435	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) 高度地区 2 種 20m (90,200)	
	長方形 1 : 1.2	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東 9.3 m 市道	水道、ガス、下水	千早 1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 80 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 17 m、奥行 約 23 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 9.3 m 市道	交通 千早駅 南東方 1 km	法令 近商 (80,200) 準防 高度地区 2 種 20m		
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅が見られる近隣商業地域で、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状の利用状態が継続するものと思料するが、賃貸・分譲マンション用地としての需要が徐々に増えるものと予測する。						
(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	155,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	107,000 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	同一需給圏は東区及び周辺区町の商業地域で、特に関連が強いのは東区中部の近隣型の商業地域である。主たる需要者は中小の小売事業者のほか不動産業者等である。近年は不動産投資家向けの賃貸共同住宅の建築も増えつつあり、コロナ禍による先行き不透明感が窺われるものの、利便性の良い宅地は不足気味で高値取引も散見される。取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる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	収益価格は、商業地の需要者が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点があると考えられる。一方、比準価格は、東区内の近隣商業地域等の取引事例を収集のうえ、立地や画地条件の格差に留意し、試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地とのバランス検討等も踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡東 (県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	220,000 円 / m ²	[109.1]	100	100	[100.0]	153,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[152.2]	100		地 街路 +11.0 域 交通 +8.0 要 環境 +27.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 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			価格変動形成要因	(一般的) 要因	当区の人口は増加傾向にある。高齢化率は上昇しているが県平均に比べ低位で推移。また、生産年齢人口は微増基調を維持している。		
	変動率	年間 +7.7 %	半年間 %		(地域) 要因	最寄り駅まで徒歩 1 2 分強の近隣商業地域であるが、背後の住宅地等では戸建住宅のほか共同住宅の取引も見受けられる。		
					(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	福岡東3C DK - 1351	福岡市東区		更地	()	不整形	南東16 m県道 西9 m 北東4 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東3C - 766	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南3.8 m 角地		2住居 (70,200)		
c	福岡東3C - 1258	福岡市東区		更地	()	不整形	南8 m市道 東8 m 角地		1低専 (70,80)		
d	福岡東3C - 1255	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道 南西4.5 m 二方路		準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 135,362	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [105.0]	129,819	100 [82.4]	157,547	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	158,000	
b	() 103,627	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	104,653	100 [69.1]	151,452	画地 0.0 行政 0.0	151,000	
c	() 92,593	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [96.9]	97,180	100 [60.4]	160,894	その他 0.0	161,000	
d	() 153,020	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [96.9]	164,548	100 [99.8]	164,878	その他 0.0	165,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 -35.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -3.1	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： 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)
	15,547,554	3,454,791	12,092,763	9,998,100	2,094,663	(0.9534) 1,997,052	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	46,443,070 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	175.00	R C 5 F		855.00		
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 %	435 ㎡	18.6 m x 23.4 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2～5 F：住居(1LDK)を想定			有効率 の理由	91.1 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	175.00	80.0	140.00	2,200	308,000	6.0		1,848,000	
~ 2	住居	170.00	94.0	159.80	1,510	241,298	1.0		241,298	
							1.0		241,298	
3 ~ 4	住居	170.00	94.0	159.80	1,560	249,288	1.0		249,288	
							1.0		249,288	
~ 5	住居	170.00	94.0	159.80	1,610	257,278	1.0		257,278	
							1.0		257,278	
~										
計		855.00	91.1	779.20		1,305,152			2,845,152	997,152
年額支払賃料					1,305,152 円 x 12ヶ月 =					15,661,824 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					計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 420,000 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 (%))					15,661,824 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % =					804,091 円
以上計 + a+ - -										15,277,733 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,845,152 円 x 95.0 % x 1.00 % =					27,029 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 997,152 円 x 95.0 % x 0.2563 =					242,792 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 + + +					15,547,554 円 (35,742 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	福岡東3C(賃) - 751	1,563 (1,499)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,737	対象基準階の 月額実質賃料 1,595 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 753	1,334 (1,306)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,560	月額支払賃料 (1,560 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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	804,091 円	16,081,824 x	5.0 %
公租公課	土地 155,200 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,454,791 円 (	7,942 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	161,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 855.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,998,100 円 (22,984 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,547,554 円
総費用			3,454,791 円
純収益 -			12,092,763 円
建物等に帰属する純収益			9,998,100 円
土地に帰属する純収益 -			2,094,663 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,997,052 円 (4,591 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	46,443,070 円 (		107,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡県(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	1,400,000,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3年1月]	420,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早 5 丁目 2 3 3 1 番外「千早 5 - 4 - 2 5」			地積 (㎡)	2,644	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) 駐車付置義務地区計画等 (100,400)	
	台形 1:2	店舗兼共同住宅 SRC 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域	東 25 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	千早 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 120 m、北 150 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模			2,400 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令 商業 (80,400) 準防 駐車付置義務地区計画等			
	地域要因の将来予測	当該地域は、千早駅前前のマンション、複合テナントビル等が建ち並ぶ商業地域である。香椎副都心土地区画整理事業地内の商業ゾーンとして整備は進行中で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	540,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	422,000 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	同一需給圏は東区及び博多区内の国道 3 号線沿いの路線商業地域、香椎・千早、箱崎・馬出地区の商業地域等である。中心となる需要者は、大手の事業者・不動産業者及び、同地域での不動産投資を希望する法人・個人である。周辺のアイランドシティで大規模マンションが販売中であるが、最近では供給過剰気味である。取引の中心となる価格帯は、画地規模・取引当事者の属性にバラツキがあり、見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、分譲・賃貸タイプの共同住宅、スポーツクラブ・車の販売店等が混在する商業地域である。収益価格は、収益性に着目した価格である。同地域のような商的な発展性が継続している地域における還元利回りは、需要者の状況により大きく変化するから把握が困難である。従って、本件は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から査定した比準価格を重視し、同地域の取引動向等を勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格をた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0
	福岡県 5 - 3						標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格	[104.5]	100	100	[103.0]	527,000	化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
	550,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[109.1]	100		補 画地 +3.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	-						標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		補 画地 +3.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 500,000 円 / ㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕 東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。不動産市場は、住宅市場を中心に好調に推移している。				内 街路 0.0 地 街路 -1.0
	- 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			〔地域要因〕 地域要因に大きな変動はない。背後の千早・名島地区の住宅地の需要は、引き続き堅調である。				
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕 特になし。				
	標準地番号	-					標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格	円 / ㎡					化 環境 0.0 要 環境 +8.0	
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %				補 画地 +3.0 因 行政 0.0	

(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	福岡博多3C - 1117	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東50 m市道		準工 (60,200)		
b	福岡東3K - 514	福岡市東区		建付地	()	台形	北東15.7 m市道 西7 m 二方路		商業 (90,400)		
c	福岡東3K - 912	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	東35 m国道		準住居 (60,200)		
d	福岡東3C - 1275	福岡市東区		更地	()	長方形	東6 m市道 北6 m 角地		商業 (90,360) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 495,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	511,954	$\frac{100}{[97.7]}$	524,006	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	() 355,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	398,051	$\frac{100}{[76.0]}$	523,751		540,000	
c	() 239,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	322,882	$\frac{100}{[61.3]}$	526,724		539,000	
d	() 421,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	425,901	$\frac{100}{[81.4]}$	523,220		543,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			539,000	
									[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 +0.83	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 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.57	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 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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 -30.0	画地 -23.0	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 +3.0	環境 -16.0	画地 +2.0	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： 540,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	212,387,560	41,950,485	170,437,075	118,922,000	51,515,075	(0.9107) 46,914,779	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	1,117,018,548 円 (422,000 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	730.00	S R C 14 F		10,532.00		
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 地区 計画 準防	100 %	400 %	400 %	2,644 ㎡	37.0 m x 68.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	S R C 造の店舗併用共同住宅（1階店舗、2階以上は共同住宅、駐車場は機械式）を想定した。			有効率 の理由	90.9 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	730.00	50.0	365.00	4,300	1,569,500	8.0	12,556,000
2 ~ 5	住宅	730.00	97.0	708.10	1,650	1,168,365	1.0	1,168,365
							2.0	2,336,730
6 ~ 10	住宅	730.00	97.0	708.10	1,700	1,203,770	1.0	1,203,770
							2.0	2,407,540
11 ~ 14	住宅	730.00	97.0	708.10	1,750	1,239,175	1.0	1,239,175
							2.0	2,478,350
1 ~	駐車場	312.00						
計		10,532.00	90.9	9,570.30		17,218,510		28,205,010 31,298,020
年額支払賃料				17,218,510 円 x 12ヶ月 = 206,622,120 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				共益費は計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 x 60 台 x 12ヶ月 + = 8,640,000 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 (%))				206,622,120 円 x 5.0 % + 8,640,000 円 x 5.0 % = 10,763,106 円				
以上計 + a+ - -				204,499,014 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				28,205,010 円 x 95.0 % x 1.00 % = 267,948 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 %) 31,298,020 円 x 95.0 % x 0.2563 = 7,620,598 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 + + +				212,387,560 円 (80,328 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	福岡東 3 C - 1151	1,798 (1,798)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,798	対象基準階の 月額実質賃料 1,774 円/㎡
b	福岡東 3 C - 1152	1,234 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,624	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 8 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	9,700,000 円	1,940,000,000 x	0.5 %
維持管理費	8,610,485 円	215,262,120 x	4.0 %
公租公課	土地 3,270,000 円	査定額	
	建物 16,490,000 円	1,940,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,940,000 円	1,940,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,940,000 円	1,940,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	41,950,485 円 (	15,866 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9107
(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	1,940,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 10,532.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
		設備部分 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	118,922,000 円 (44,978 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		212,387,560 円	
総費用		41,950,485 円	
純収益 -		170,437,075 円	
建物等に帰属する純収益		118,922,000 円	
土地に帰属する純収益 -		51,515,075 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		46,914,779 円 (17,744 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	1,117,018,548 円 (	422,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 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 総研
福岡県(県) 5 - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	101,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	80,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	福岡市東区香住ヶ丘6丁目5番7外「香住ヶ丘6-4-2」				地積 (m ²)	135	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防		
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S 2	小売店舗等が建ち並び駅に近い近隣商業地域	南西7.7 m 市道	水道、ガス、下水	香椎花園前50 m	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	近接する西鉄香椎花園が年内閉園予定。	街路	南西7.7 m市道	交通施設	香椎花園前近接	法令規制	近商(80,200)準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	76,000 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、東区及び博多区北東部の圏域と判断される。最寄駅至近の小規模小売店舗中心の近隣商業地域である。需要者は、店舗、事務所、共同住宅等の所有または賃貸を目的とする法人が主と見られる。新型コロナウイルスの影響下にあっても、比較的堅調に推移しているが、商業地の特性から価格のばらつきがやや大きく市場の中心価格帯は把握しがたい。なお、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響に留意する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は類似性を有する商業地の事例を採用し、各補修正も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、比準価格に比しやや低位に求められた。商業地ではあるが、収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから比準価格を中心に収益価格を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	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 99,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動要因	個別的	個別的	個別的	
	- 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 +2.0 % 半年間 %			<p>〔一般的要因〕 県全体の人口が横ばいの中、当区の人口は増加傾向にある。また、低金利が継続し不動産需要は依然として堅調さを維持している。</p> <p>〔地域要因〕 近接する西鉄香椎花園の閉園が決定し、その跡地利用の如何によっては、大きく地域要因が変動する可能性がある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的的要因に変動はない。</p>						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東3C - 663	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北14 m県道 南4 m 二方路		準工 (70,200)		
b	福岡東3C - 65	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北西12 m県道 北東5.6 m 南東5 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東3C - 76	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	東23 m国道		準工 (60,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 109,099	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	112,988	100 [113.3]	99,725	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	98,700	
b	() 104,995	100 [80.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	131,244	100 [125.1]	104,911	環境 0.0	104,000	
c	() 145,800	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	147,112	100 [132.6]	110,944	画地 -1.0 行政 0.0	110,000	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 104,000 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)
	3,939,566	823,280	3,116,286	2,663,830	452,456	(0.9746) 440,964	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	10,254,977 円 (76,000 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	80.00	S 3 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
近商準防	90 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 3 階 4 2 ㎡ 1 L D K x 4 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,510	120,800	4.0	483,200		
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,400	112,000	2.0	224,000		
3 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,400	112,000	2.0	224,000		
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		344,800				931,200
年額支払賃料						344,800 円 x 12ヶ月 = 4,137,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						別途計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,137,600 円 x 5.0 % 円 x % = 206,880 円				
以上計 + a+ - -						3,930,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						931,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,846 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 + + +						3,939,566 円 (29,182 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	福岡東 3 C - 1254	1,559 (1,526)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,485	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡
b	福岡東 3 C - 1255	1,289 (1,289)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,357	月額支払賃料 (1,400 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	161,200 円	40,300,000 x	0.4 %
維持管理費	206,880 円	4,137,600 x	5.0 %
公租公課	土地 32,100 円	査定額	
	建物 342,500 円	40,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,300 円	40,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,300 円	40,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	823,280 円 (	6,098 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	40,300,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,663,830 円 (19,732 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,939,566 円
総費用			823,280 円
純収益 -			3,116,286 円
建物等に帰属する純収益			2,663,830 円
土地に帰属する純収益 -			452,456 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			440,964 円 (3,266 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	10,254,977 円 (		76,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡東(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区西戸崎3丁目9番418「西戸崎3-1-23」			地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7m 市道	水道、下水	西戸崎390m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 24m、規模			330㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 10.7m市道	交通 西戸崎駅南西方390m	法令 近商(80,200)準防	規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、旧来の店舗併用住宅、戸建住宅等が混在する近隣商業地域である。地域要因に変動はないが、商業地としての取引より戸建用地としての取引が多く、地価は堅調に推移する。					
(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	41,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	30,100 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「西戸崎」駅を中心にJR香椎線各駅周辺の近隣商業地域及び、西戸崎・雁の巣・奈多等の住宅地域である。中心となる需要者は、福岡市中心部及び、周辺地域の事業所へ勤務する個人、同地域でミニ分譲を計画する不動産業者等である。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地の新築戸建てで2,500万円～3,000万円弱である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、小売り店舗併用の住宅、戸建住宅等が混在する近隣商業地域であるが、自用の店舗が多く、賃貸収入の獲得を目的とした店舗は少ない。当該地域は、賃貸市場の熟成度が低く収益価格は、相対的な信頼性は劣る。従って、本件では、同一需給圏内の類似地域に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、最近の同地域の取引状況、指定基準地との均衡に留意し、上記の通りに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	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 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -2.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	福岡東 - 5					40,400	
	公示価格	[100.3]	100	100	[100.0]		
	36,700 円/㎡	100	[100.0]	[91.2]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	-						
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		
	円/㎡	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 39,700 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	東区は人口・世帯数とも増加傾向にある。不動産市場は、住宅市場を中心に好調に推移している。	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 +2.0%	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	福岡東3C - 1169	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北11 m市道 北東3 m 角地		近商 (90,200)					
b	福岡東3C - 1152	福岡市東区		建付地	()	長方形	北5 m市道		1低専 (50,80)					
c	福岡東3C - 1160	福岡市東区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1低専 (50,80)					
d	福岡東3C - 1170	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 41,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,794	$\frac{100}{[100.0]}$	40,794	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	40,800				
b	() 57,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,330	$\frac{100}{[140.1]}$	41,635	0.0 0.0 0.0	41,600				
c	() 42,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,559	$\frac{100}{[102.8]}$	41,400	0.0	41,400				
d	() 39,489	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,923	$\frac{100}{[97.9]}$	40,779	0.0	40,800				
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 +0.04	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+30.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	-2.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,727,468	1,009,056	3,718,412	3,291,120	427,292	(0.9750) 416,610	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,919,286 円 (30,100 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	170.00	L S 2 F		340.00		
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 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m x 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造の店舗併用住宅（1階：店舗1戸2階：3LDK2戸）を想定した。			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 ~	店舗	170.00	100.0	170.00	1,450	246,500	6.0	1,479,000
2 ~	住宅	170.00	100.0	170.00	960	163,200	2.0 1.0	326,400 163,200
~								
~								
計		340.00	100.0	340.00		409,700		1,805,400 163,200
年額支払賃料				409,700 円 x 12ヶ月 = 4,916,400 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				共益費は計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,916,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 245,820 円				
以上計 + a+ - -				4,670,580 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,805,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,151 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 %) 163,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 39,737 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 + + +				4,727,468 円 (14,326 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	福岡東 3 C - 1153	1,104 (1,104)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,004	対象基準階の 月額実質賃料 982 円/㎡
b	福岡東 3 C (賃) - 752	1,456 (1,397)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	974	月額支払賃料 (960 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	252,000 円	50,400,000 x	0.5 %
維持管理費	196,656 円	4,916,400 x	4.0 %
公租公課	土地 31,200 円	査定額	
	建物 428,400 円	50,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	50,400 円	50,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,400 円	50,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,009,056 円 (	3,058 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	50,400,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 340.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,291,120 円 (9,973 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,727,468 円
総費用			1,009,056 円
純収益 -			3,718,412 円
建物等に帰属する純収益			3,291,120 円
土地に帰属する純収益 -			427,292 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			416,610 円 (1,262 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,919,286 円 (		30,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, プラス不動産鑑定有限公司. Row 1: 福岡県(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 362,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 240,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 沿道施設用地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市東区を中心とした幹線道路沿いの路線商業地域及び駅徒歩圏内に形成された存する圏域である。主たる需要者は店舗経営を目的とした法人と判断されるが、共同住宅の需要も影響する。香椎副都心土地区画整理事業施行区域内において高層の共同住宅等が多数供給され背後人口及び通過車両に優るが、店舗用地よりも共同住宅需要の方がやや強い。商業地は取引が少なく、また規模により総額が異なるが、2～4億円程度と把握される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は対象基準地と類似の路線商業地等に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確であり不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。収益価格は、収益性を基礎に取引される地域であるため考慮すべき価格であるが、試算の過程で想定上の条件が介在し、説得力は相対的にやや劣ると判断される。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の公・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, 220,000 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, 福岡東 5 - 2, 公示価格, 235,000 円/㎡, 変動率, 年間 +9.1%, 半年間 +2.1%

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	福岡東3C - 1057	福岡市東区				建付地	()	長方形	北西32 m国道		近商 (80,200) 地区計画等		
b	福岡東3K - 912	福岡市東区				貸家建付地	()	不整形	東35 m国道		準住居 (60,200)		
c	福岡東3K - 612	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東30 m国道 北東13 m 角地		工業 (70,200)		
d	福岡東3C - 767	福岡市東区				更地	()	ほぼ長方形	北西5.9 m市道		商業 (90,354)		
e	福岡東3C - 55	福岡市東区				更地	()	ほぼ台形	東35 m国道		工業 (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	() 184,596	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	244,590	100 [99.0]	247,061	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	254,000		
b	() 239,980	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	322,882	100 [112.9]	285,989	環境 画地	0.0 0.0	295,000		
c	() 195,464	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	202,044	100 [92.2]	219,137	行政	+3.0	226,000		
d	() 233,300	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	246,132	100 [101.1]	243,454	その他	0.0	251,000		
e	() 165,963	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	177,940	100 [82.5]	215,685		[103.0] 100	222,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -23.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-5.0 +20.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
d	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	-14.0 +9.0	交通・接近 その他	-2.0 +10.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	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 -3.0	交通・接近 その他	-15.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 250,000 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)
	28,069,650	6,093,300	21,976,350	10,304,700	11,671,650	(0.9739) 11,367,020	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	252,600,444 円 (168,000 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	500.00	S 2 F		1,000.00		
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 地区計画等 準防	100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m x 46.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所と想定。			有効率 の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(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)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,900	1,450,000	6.0	8,700,000		
2 ~	事務所	500.00	100.0	500.00	2,000	1,000,000	6.0	6,000,000		
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,450,000		14,700,000		
年額支払賃料					2,450,000 円 x 12ヶ月 =					29,400,000 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)					保証金等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 (%))					29,400,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					1,470,000 円
以上計 + a+ - -										27,930,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,700,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					139,650 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					28,069,650 円 (18,614 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	福岡東3C(賃) - 1051	2,750 (2,723)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [130.0]	100 [80.0]	2,783	対象基準階の 月額実質賃料 2,915 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 1052	2,285 (2,273)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	3,174	月額支払賃料 (2,900 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	735,000 円	147,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,470,000 円	29,400,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,344,800 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,093,300 円 (	4,041 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	147,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,304,700 円 (6,833 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,069,650 円
総費用			6,093,300 円
純収益 -			21,976,350 円
建物等に帰属する純収益			10,304,700 円
土地に帰属する純収益 -			11,671,650 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,367,020 円 (7,538 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	252,600,444 円 (		168,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡県(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	398,000,000 円	1㎡当たりの価格	394,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [令和 3年1月] 路線価又は倍率	300,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	福岡市東区箱崎 1 丁目 2 9 番「箱崎 1 - 4 - 1 0」			地積 (㎡)	1,011	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) 地区計画等 (90,400)	
	長方形 2:1	店舗兼共同住宅 SRC 11	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	西30 m 県道	水道、ガス、下水	箱崎450 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 24 m、規模			850 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 0 m 県道	交通施設	箱崎駅 南西方 450 m 法令 商業 (90,400) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	店舗付共同住宅・事業所等が建ち並ぶ商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められないが、交通接近条件に恵まれた商業地域であり、今後は画地の高度利用が更に進展するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	404,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	272,000 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、最寄駅への接近性等の交通利便性が良好な東区内の商業地域である。需要者の中心は不動産賃貸を目的とする不動産業者及びマンション開発業者等である。当該地域は交通接近条件に恵まれた商業地域であり、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は土地の収益性を反映した価格であるが、試算の課程に想定要素が多く介在し、流動的な性格を有することから低位に求められたものと判断する。よって、本件では比準価格を重視し、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て上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 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	福岡県(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	220,000 円 / ㎡	[109.1]	100	100	[100.0]	392,000	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[103.0]	[59.5]	100		内 街路 標準 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 362,000 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、市内における相対的な割安感等から当区内商業地に係る需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	地域要因に格別の変動は認められない。		
	変動率 年間 +8.8 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 3 C - 660	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	東15 m県道 南7 m 角地		商業 (100,400)				
b	福岡東 3 C - 1257	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道		商業 (90,390)				
c	福岡東 3 C - 1276	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北西5.4 m市道 南東1.8 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	福岡東 3 K - 912	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	東35 m国道		準住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 390,956	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	397,409	$\frac{100}{[97.0]}$	409,700	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	() 253,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	264,879	$\frac{100}{[70.6]}$	375,183		410,000			
c	() 275,474	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	284,289	$\frac{100}{[70.7]}$	402,106		375,000			
d	() 239,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	322,882	$\frac{100}{[74.2]}$	435,151		402,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			435,000			
									[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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -23.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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： 404,000 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)
	72,667,220	15,775,610	56,891,610	44,215,200	12,676,410	(0.9311) 11,803,005	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	274,488,488 円 (272,000 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	450.00	S R C 9 F		3,995.00		
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
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,011 ㎡	48.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は 3 L D K 共同住宅を想定。			有効率の理由	86.8 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	380.00	60.0	228.00	2,800	638,400	8.0	5,107,200
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,660	672,300	4.0	2,689,200
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,690	684,450	4.0	2,737,800
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	1,720	696,600	4.0	2,786,400
~		15.00						
計		3,995.00	86.8	3,468.00		6,101,850		26,961,000
年額支払賃料					6,101,850 円 x 12ヶ月 = 73,222,200 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)					10,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 + = 3,000,000 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 (%))					73,222,200 円 x 5.0 % + 3,000,000 円 x 5.0 % = 3,811,110 円			
以上計 + a+ - -					72,411,090 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					26,961,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 256,130 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 + + +					72,667,220 円 (71,877 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	福岡東 3 C (賃) - 651	1,679 (1,610)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,647	対象基準階の 月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	福岡東 3 C (賃) - 652	1,702 (1,631)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,755	月額支払賃料 (1,660 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,560,000 円	712,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,811,110 円	76,222,200 x	5.0 %
公租公課	土地 928,500 円	査定額	
	建物 6,052,000 円	712,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	712,000 円	712,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	712,000 円	712,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	15,775,610 円 (	15,604 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9311
(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	712,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 3,995.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
		設備部分 0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	44,215,200 円 (43,734 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			72,667,220 円
総費用			15,775,610 円
純収益 -			56,891,610 円
建物等に帰属する純収益			44,215,200 円
土地に帰属する純収益 -			12,676,410 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,803,005 円 (11,675 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	274,488,488 円 (		272,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
福岡県 (県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	159,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,200 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	74,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	福岡市東区多の津 1 丁目 1 番 5 3 「多の津 1 - 7 - 2」				地積 (m ²)	1,653	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300)	
	長方形 1 : 1.2	倉庫兼事務所 R C 3	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南 20 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎 2.3 km	(その他) 流通業務地区 (70,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	工場兼事務所の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 45 m、		規模	1,600 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	2 0 m 市道	交通施設	箱崎駅 北東方 2.3 km 法令 準工 (60,300) 規制 流通業務地区	
	地域要因の将来予測	当該地域及び周辺では、流通を中心とした土地需要は衰えず、その結果、地価上昇傾向が続いている。当該地域及びその周辺の土地需要は、当分の間、続くものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	工場兼事務所の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	75,600 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、流通を主とする性質から広く価格牽連性が及び、したがって、福岡県全域で環境条件が類似する工業地域内であると判断した。当該地域の需要は、全国規模の法人等が中心となる。土地需要は、倉庫系不動産を中心に比較的良好であり、その結果、地価は上昇傾向が続いている。なお、今後は、経済動向や土地施策に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるため、一概には言えない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、倉庫等の需要が中心となっている。当該地域においては、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、賃貸を前提とした収益価格を参考とし、さらには、経済情勢及び流通不動産市場等の動向にも留意して、本件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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	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 89,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般 的 要 因 〕	東区の工場地については、流通目的を中心として需要が好調であり、その結果、地価上昇傾向が顕著となっている。			
	- 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 要 因 〕	周辺工場地域の土地需要は良好であり、したがって、当該地域の地価上昇傾向が続いている。		
変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東3C-72	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	東9 m市道 北8.5 m 角地		準工 (70,300) 流通業務地区	
b	福岡東3C-763	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6.3 m市道 南西4 m 角地		工業 (70,200)	
c	福岡東3C-53	福岡市東区		建付地	()	不整形	南40 m国道 東20 m 北9 m 西10 m 四方路		準工 (70,300) 流通業務地区	
d	福岡東3C-73	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西7 m市道 東7.5 m 二方路		準工 (70,200)	
e	福岡東3C-1264	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北西25.5 m県道 北東2.3 m 二方路		「調区」 (40,50)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,011	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	117,209	100 [115.2]	101,744	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	105,000
b	() 99,969	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	103,693	100 [112.3]	92,336	画地 +3.0 行政 0.0	95,100
c	() 93,706	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	94,161	100 [105.0]	89,677	その他 0.0	92,400
d	() 81,152	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	81,714	100 [91.2]	89,599		92,300
e	() 75,718	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	78,822	100 [88.1]	89,469	[103.0] 100	92,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +17.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	28,230,048	6,022,220	22,207,828	16,562,700	5,645,128	(0.9742) 5,499,484	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	124,988,273 円 (75,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	800.00	S 2 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m x 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	事務所兼倉庫を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,830	1,464,000	6.0	8,784,000		
2 ~	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,250	1,000,000	6.0	6,000,000		
~										
~										
計		1,600.00	100.0	1,600.00		2,464,000		14,784,000		
年額支払賃料					2,464,000 円 x 12ヶ月 = 29,568,000 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、共益費なし。					
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)					敷金などにより担保されている 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					29,568,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,478,400 円					
以上計 + a+ - -					28,089,600 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,784,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 140,448 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					28,230,048 円 (17,078 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	福岡東3C(賃) - 57	2,199 (2,188)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,999	対象基準階の 月額実質賃料 1,839 円/㎡
b	福岡東3C(賃) - 59	2,170 (2,159)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,808	月額支払賃料 (1,830 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	1,195,000 円	239,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,182,720 円	29,568,000 x	4.0 %
公租公課	土地 1,135,000 円	査定額による	
	建物 2,031,500 円	239,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	239,000 円	239,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,022,220 円 (	3,643 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	239,000,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	16,562,700 円 (10,020 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			28,230,048 円
総費用			6,022,220 円
純収益 -			22,207,828 円
建物等に帰属する純収益			16,562,700 円
土地に帰属する純収益 -			5,645,128 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,499,484 円 (3,327 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	124,988,273 円 (		75,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福岡県(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	58,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) [令和 3年1月]	61,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	福岡市東区多の津 2 丁目 7 番 2 2 「多の津 2 - 6 - 2」			地積 (㎡)	729	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300) (その他) 流通業務地区 (70,300)
	長方形 1.5 : 1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南 9 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	箱崎 2.9 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 220 m、南 60 m、北 70 m		標準的使用	事務所付倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、		規模	750 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 路	9 m 市道	交通 施設	箱崎駅北東方 2.9 km 法令 準工 (60,300) 規制 流通業務地区
	地域要因の将来予測	流通業務施設に特化された市中心部に近い工業地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	事務所付倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	84,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	63,200 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、東区及び隣接市区町の圏域と判断される。倉庫兼事務所が立ち並ぶ流通業務地区であり、需要者は、物流拠点の所有を目的とする法人が主と見られる。新型コロナウイルスの影響下にあっても、いわゆる巣ごもり需要や購買行動の変化によるネット通販の増加から、物流施設の需要は旺盛であり、価格水準は上昇傾向で推移している。価格水準としては、750㎡で6千万円程度と見られる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は類似性を有する工業地の事例を採用し、各補正も妥当の範囲内で行われ、標準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、収益価格は、投下資本に見合った賃料を収受できるとは限らず、標準価格に比しやや低位に求められた。地域の取引価格は収益価格に基づき価格決定されるまでに至っていないことから、標準価格を中心に収益価格を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 地 訳 路 街 補 交 域 正 通 化 画 環 要 地 境 因 正 画 行 其 地 政 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 地 訳 路 街 補 交 域 正 通 化 画 環 要 地 境 因 正 画 行 其 地 政 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 73,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	物流量の伸びから、物流施設用地への需要は旺盛さを継続しており、需給は逼迫している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	市中心部に近い流通業務地区であり、大きな地域要因の変化はないが、需要は依然として旺盛である。		
	変動率	年間 +9.6 % 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	福岡東 3 C - 975	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3 m市道		準工 (60,180)			
b	福岡東 3 C - 73	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西7 m市道 東7.5 m 二方路		準工 (70,200)			
c	福岡東 3 C - 763	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6.3 m市道 南西4 m 角地		工業 (70,200)			
d	福岡東 3 C - 53	福岡市東区		建付地	()	不整形	南40 m国道 東20 m 北9 m 西10 m 四方路		準工 (70,300) 流通業務地区			
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	() 100,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,115	$\frac{100}{[131.0]}$	80,240	街路 0.0 交通・接近 0.0	81,800		
b	() 81,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	81,714	$\frac{100}{[102.9]}$	79,411	環境 0.0	81,000		
c	() 99,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	103,693	$\frac{100}{[131.2]}$	79,034	画地 +2.0	80,600		
d	() 93,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	85,601	$\frac{100}{[100.0]}$	85,601	行政 0.0 その他 0.0	87,300		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 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 +0.80	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +1.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.58	街路 +10.0	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 +3.0	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： 84,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	13,566,632	2,892,664	10,673,968	8,593,200	2,080,768	(0.9742) 2,027,084	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	46,070,091 円 (63,200 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	430.00	S 2 F		840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m x 21.5 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階事務所兼倉庫、2 階倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	420.00	100.0	420.00	1,720	722,400	6.0	4,334,400
2 ~	倉庫	420.00	100.0	420.00	1,070	449,400	6.0	2,696,400
~								
~								
計		840.00	100.0	840.00		1,171,800		7,030,800
年額支払賃料					1,171,800 円 x 12ヶ月 = 14,061,600 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					別途計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,061,600 円 x 4.0 % + 円 x % = 562,464 円			
以上計 + a+ - -					13,499,136 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,030,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 67,496 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(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 + + +					13,566,632 円 (18,610 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	福岡東 3 C (賃) - 57	2,199 (2,188)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,781	対象基準階の 月額実質賃料 1,729 円/㎡
b	福岡東 3 C (賃) - 58	1,217 (1,211)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,601	月額支払賃料 (1,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	620,000 円	124,000,000 x	0.5 %
維持管理費	562,464 円	14,061,600 x	4.0 %
公租公課	土地 408,200 円	査定額	
	建物 1,054,000 円	124,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,892,664 円 (	3,968 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	124,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 840.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
		設備部分 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,593,200 円 (11,788 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,566,632 円	
総費用		2,892,664 円	
純収益 -		10,673,968 円	
建物等に帰属する純収益		8,593,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,080,768 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,027,084 円 (2,781 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	46,070,091 円 (	63,200 円 / m ²)	