

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: 福岡西 ( 県 ) - 1, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 43,000,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 182,000 円 / m<sup>2</sup>

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 7 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: 福岡市西区豊浜 1 丁目 3 番 1 6. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 30 m, 南 20 m, 北 30 m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、地下鉄空港線各駅の利用が可能な住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため. (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) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡西 ( 県 ) - 13, 前年指定基準地の価格, 139,000 円 / m<sup>2</sup>. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 178,000 円 / m<sup>2</sup>, 変動率 年間 +2.2 %, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 831	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
b	福岡西3C - 201	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m市道 北西5 m 北東5 m 三方路		1 低専 (60,80)		
c	福岡西3C - 415	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡西3C - 803	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡西3C - 407	福岡市西区		更地	( )	長方形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 190,035	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,555	$\frac{100}{[106.7]}$	179,527	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	180,000	
b	( ) 210,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	200,167	$\frac{100}{[107.8]}$	185,684	画地 0.0 行政 0.0	186,000	
c	( ) 181,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	176,807	$\frac{100}{[96.0]}$	184,174	その他 0.0	184,000	
d	( ) 150,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,250	$\frac{100}{[90.8]}$	170,980	その他 0.0	171,000	
e	( ) 188,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	182,765	$\frac{100}{[96.0]}$	190,380	<b>[100.0]</b> 100	190,000	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 182,000 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 自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西(県) - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,500 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, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市西区生の松原3丁目1382番51, 地積(㎡) 189, 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: 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 72,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、生の松原・下山門・上山門地区を中心に... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 画地, 行政, その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡西(県) - 6, 前年指定基準地の価格, 72,700 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 71,400 円/㎡, 変動状況, 要因.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西3C-421	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南9 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡西3C-419	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
c	福岡西3C-105	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 北東6 m 三方路		1 低専 (60,80)	
d	福岡西3C-1017	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東9 m 角地		1 低専 (60,80) 地区計画等 緑地協定	
e	福岡西3C-411	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北東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	( ) 70,451	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	68,283	100 [ 96.4 ]	70,833	街路 0.0 交通・接近 0.0	70,800
b	( ) 62,825	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	74,429	100 [ 99.8 ]	74,578	環境 0.0 画地 0.0	74,600
c	( ) 69,131	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	66,037	100 [ 91.7 ]	72,014	行政 0.0	72,000
d	( ) 89,119	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	86,291	100 [125.1]	68,978	その他 0.0	69,000
e	( ) 56,326	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	56,382	100 [ 73.4 ]	76,815	[100.0] 100	76,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.04	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 -11.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	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 -10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,500 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に位置し、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 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, 平和総合コンサルタント株式会社. Includes address: 福岡西 ( 県 ) - 3, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 岩城 雅俊.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (23,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (140,000 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 and price types.

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 land characteristics, neighborhood, and price determination. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市西区愛宕3丁目4269番39. (2) 近隣地域: 東 150m, 西 150m, 南 100m, 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: 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 140,000 円 / ㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は福岡市西区中心市街地北部に位置する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、西区中心部に近い住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準地地討: 福岡西 ( 県 ) - 13, 前年指定標準地の価格 139,000 円 / ㎡. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 変動率 年間 +3.7 %, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 803	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡西3C - 415	福岡市西区		建付地	( )	長方形	南5 m市道		1低専 (50,80)		
c	福岡西3C - 212	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	南6 m市道		1低専 (50,80)		
d	福岡西3C - 1014	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 北4 m 二方路		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
e	福岡西3C - 213	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 150,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,250	$\frac{100}{[110.0]}$	141,136	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	147,000	
b	( ) 181,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	176,807	$\frac{100}{[131.0]}$	134,967	画地 +4.0	140,000	
c	( ) 182,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	183,813	$\frac{100}{[132.3]}$	138,937	行政 0.0	144,000	
d	( ) 157,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	157,345	$\frac{100}{[126.2]}$	124,679	その他 0.0	130,000	
e	( ) 175,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,858	$\frac{100}{[133.8]}$	132,928	<b>[104.0]</b> 100	138,000	
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 +0.30	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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 +35.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		当該地域は、自己所有を前提とした中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	148,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 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	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	115,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	福岡市西区姪の浜 3 丁目 3 6 2 3 番 「姪の浜 3 - 2 7 - 2 1」				地積 ( m <sup>2</sup> )	148	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) 準防		
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜 1 km	( その他 ) 高度地区 2 種 20m (70,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m 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	姪浜駅 北方 1 km	法令 1 住居 (70,180) 準防 規制 高度地区 2 種 20m	
(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	151,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	112,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区の北東部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な需要者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーや転売目的の不動産業者が中心となる。比較的利便性の良好な住環境を背景として、不動産需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で 2 , 0 0 0 万円前後、新築の戸建てで 3 , 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	試算価格に開差が生じたため、両者を再度吟味し、説得力に係る判断を行い調整する。比準価格は、多数の新規取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力は低位である。従って、本件評価においては、実証的かつ客観性に富んだ比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	福岡西(県) - 13	[105.0]	100	100	[100.0]	149,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	138,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	当区の人口は、増加傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、住宅需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号			公示価格	円 / m <sup>2</sup>	〔 地域 要因 〕	姪浜駅へ徒歩圏内の比較的利便性の良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。
変動率		年間	+7.2 %	半年間	%	〔 個別的 要因 〕	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西3C - 820	福岡市西区		貸家 建付地	( )	ほぼ台形	北西7 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m	
b	福岡西3C - 829	福岡市西区		更地	( )	不整形	東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高20m	
c	福岡西3C - 803	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
d	福岡西3C - 804	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
e	福岡西3C - 826	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 141,195	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	149,263	100 [100.9]	147,932	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000
b	( ) 139,728	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	144,861	100 [ 93.1]	155,597	画地 0.0 行政 0.0	156,000
c	( ) 150,728	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	155,250	100 [100.9]	153,865	その他 0.0	154,000
d	( ) 138,904	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	148,993	100 [102.0]	146,072	その他 0.0	146,000
e	( ) 139,340	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,381	100 [ 95.1]	150,769	[100.0] 100	151,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 0.0		
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 151,000 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)	
	3,012,677	558,728	2,453,949	1,771,470	682,479	( 0.9722 ) 663,506	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	16,587,650 円 ( 112,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,380	121,440	1.0	121,440	1.0	121,440
2 ~	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,380	121,440	1.0	121,440	1.0	121,440
~										
~										
計		176.00	100.0	176.00		242,880				242,880
年額支払賃料						242,880 円 x 12ヶ月 =				2,914,560 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +				= 192,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,914,560 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =				155,328 円
以上計 + a+ - -										2,951,232 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						242,880 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,307 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 %) 242,880 円 x 95.0 % x 0.2563 =				59,138 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 + + +						3,012,677 円 ( 20,356 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 3 (賃) - 501	1,814 ( 1,776 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [116.0]	<u>100</u> [100.0]	1,448	対象基準階の 月額実質賃料 1,411 円/㎡
b	福岡西 3 (賃) - 502	1,182 ( 1,134 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	1,368	月額支払賃料 ( 1,380 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	97,200 円	24,300,000 x	0.4 %
維持管理費	155,328 円	3,106,560 x	5.0 %
公租公課	土地 51,100 円	査定額	
	建物 206,500 円	24,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,300 円	24,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	558,728 円 (	3,775 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(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	24,300,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 176.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,771,470 円 ( 11,969 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,012,677 円
総費用			558,728 円
純収益 -			2,453,949 円
建物等に帰属する純収益			1,771,470 円
土地に帰属する純収益 -			682,479 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			663,506 円 ( 4,483 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	16,587,650 円 (		112,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	59,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区野方 3 丁目 6 1 0 番 5 7 「野方 3 - 5 4 - 1 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	287	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 ( 50, 80 )  ( その他 )				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 1.7 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 50 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 17 m、奥行 約 16 m、規模			270 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	橋本駅南西方 1.9 km 法令 1 低専 ( 50, 80 ) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は丘陵地に戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇幅は小さいものの、上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	59,500 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は区域中部の戸建住宅が建ち並び住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。駅からやや離れた丘陵地に形成される住宅地域であるが、土地価格は当区中心部に比べて割安であることもあって、需要は底堅い。需要の中心は、土地 2 7 0 m <sup>2</sup> 前後で 1 , 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件であれば 4 , 0 0 0 万円強とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部からやや離れた戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。標準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示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	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
	前年標準価格	58,200 円 / m <sup>2</sup>	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		58,200 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	( 一般的 )	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は若干あるものの、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討					( 地域 )	交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域においては値ごろ感があって、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。				
	代表標準地 標準地	標準地	-			( 個別的 )	個別的的要因に変化はない。				
	標準地番号	-	公示価格		円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間	+2.2 %	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C-404	福岡市西区		更地	( )	正方形	北西6 m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
b	福岡西3C-1017	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東9 m 角地		1低専(60,80)地区計画等緑地協定		
c	福岡西3C-412	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北5 m市道 南東6 m 二方路		1低専(60,80)特別用途地区土砂災害警戒区域		
d	福岡西3C-703	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 東6 m 角地		1低専(60,80)特別用途地区		
e	福岡西3C-105	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 北東6 m 三方路		1低専(60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 69,216	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,323	$\frac{100}{[100.0]}$	70,323	街路 0.0 交通・接近 0.0	72,400	
b	( ) 89,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	86,291	$\frac{100}{[141.4]}$	61,026	環境 0.0	62,900	
c	( ) 52,788	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	57,685	$\frac{100}{[101.9]}$	56,609	画地 +3.0	58,300	
d	( ) 60,396	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	56,787	$\frac{100}{[101.0]}$	56,225	行政 0.0	57,900	
e	( ) 69,131	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	65,352	$\frac{100}{[115.0]}$	56,828	その他 0.0 [103.0] 100	58,500	
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 +0.18	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	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 +40.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +40.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.18	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.07	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	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,500 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 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	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	75,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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	58,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区横浜 1 丁目 6 番 9 「横浜 1 - 4 - 10」				地積 (m <sup>2</sup> )	162	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	今宿 1 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	今宿駅 北西方 1 km	法令 1 住居 (60,160) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	57,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区北部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層である。近隣地域は、需要が堅調な人気のエリアで好調な分譲地取引価格の牽引により地価上昇幅は拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1.5 億円程度、新築の土地建物は総額 3.5 億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動要因の	変動状況	要因	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
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間	+3.2 %	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 301	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東16 m県道		1 中専 (50,100)		
b	福岡西3C - 710	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東3.1 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡西3C - 409	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m市道 北4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m 地区計画等		
d	福岡西3K - 714	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 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	( ) 80,403	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	81,931	100 [118.8]	68,965	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	69,700	
b	( ) 90,224	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	90,404	100 [110.4]	81,888	画地 +1.0 行政 0.0	82,700	
c	( ) 81,967	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]	87,261	100 [123.2]	70,829	その他 0.0	71,500	
d	( ) 96,513	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	96,706	100 [124.6]	77,613		78,400	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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)	
	2,472,447	475,900	1,996,547	1,611,090	385,457	( 0.9722 ) 374,741	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	9,368,525 円 ( 57,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,300	104,000	2.0	208,000	1.0	104,000
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,350	108,000	2.0	216,000	1.0	108,000
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		212,000				424,000 212,000
年額支払賃料						212,000 円 × 12ヶ月 =				2,544,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						2,544,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % =				127,200 円
以上計 + a+ - -										2,416,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						424,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				4,028 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 %) 212,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				51,619 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						2,472,447 円 ( 15,262 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 1007	1,002 ( 961 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 70.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,431	対象基準階の 月額実質賃料 1,381 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 1002	1,558 ( 1,493 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,562	月額支払賃料 ( 1,350 円/㎡)
c	福岡西3(賃) - 1005	970 ( 930 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 85.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,141	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	88,400 円	22,100,000 x	0.4 %
維持管理費	127,200 円	2,544,000 x	5.0 %
公租公課	土地 28,300 円	査定額	
	建物 187,800 円	22,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	475,900 円 (	2,938 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,100,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,611,090 円 ( 9,945 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,472,447 円	
総費用		475,900 円	
純収益 -		1,996,547 円	
建物等に帰属する純収益		1,611,090 円	
土地に帰属する純収益 -		385,457 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		374,741 円 ( 2,313 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	9,368,525 円 (	57,800 円 / m <sup>2</sup> )	

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: 福岡西 ( 県 ) - 7, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 73,000 円 / m<sup>2</sup>

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 7 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 land location (福岡市西区生の松原 4 丁目 1 1 1 6 番 4 8), area (236 m<sup>2</sup>), 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	福岡西3C - 1017	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道 東9 m 角地		1 低専 (60,80) 地区計画等 緑地協定		
b	福岡西3C - 419	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡西3C - 420	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	北3 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡西3C - 728	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡西3C - 421	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南9 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	( ) 89,119	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	86,291	$\frac{100}{[114.3]}$	75,495	街路 交通・ 0.0	75,500	
b	( ) 62,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	74,429	$\frac{100}{[101.8]}$	73,113	接近 環境 0.0	73,100	
c	( ) 70,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,237	$\frac{100}{[97.9]}$	72,765	画地 行政 0.0	72,800	
d	( ) 96,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	98,080	$\frac{100}{[125.2]}$	78,339	その他 0.0	78,300	
e	( ) 70,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	68,283	$\frac{100}{[94.5]}$	72,257	<b>[100.0]</b> 100	72,300	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 -5.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	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 +18.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	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 -10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,000 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		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 410	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.3 m私道		1 住居 (60,172)		
b	福岡西3C - 409	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m市道 北4 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m 地区計画等		
c	福岡西3C - 728	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡西3C - 710	福岡市西区		更地	( )	長方形	北東3.1 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	福岡西3K - 714	福岡市西区		更地	( )	ほぼ正方形	西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	( ) 85,554	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	85,554	100 [101.0]	84,707	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	85,600	
b	( ) 81,967	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]	87,261	100 [101.9]	85,634	環境 0.0	86,500	
c	( ) 96,712	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0]	98,080	100 [ 95.1]	103,134	画地 +1.0	104,000	
d	( ) 90,224	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	90,404	100 [ 94.1]	96,072	行政 0.0 その他 0.0	97,000	
e	( ) 96,513	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	96,706	100 [ 91.1]	106,154	[101.0] 100	107,000	
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 +0.25	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	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 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	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 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： 96,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,583,169	515,250	2,067,919	1,504,000	563,919	( 0.9757 ) 550,216	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	13,755,400 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 (㎡)		
共同住宅	82.50	L S 2 F		165.00		
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%	181㎡	12.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1 . 3 ㎡ x 4 戸を想定			有効率の理由	100.0%	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,250	103,125	2.0	206,250		
2 ~	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,250	103,125	2.0	206,250		
~										
~										
計		165.00	100.0	165.00		206,250		412,500		
年額支払賃料						206,250 円 x 12ヶ月 =		2,475,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						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 (%) )						2,475,000 円 x 5.0 %		+ 240,000 円 x 5.0 % = 135,750 円		
以上計 + a+ - -								2,579,250 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						412,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =		3,919 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %)		円 x % x % = 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						2,583,169 円		( 14,272 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3C(賃) - 701	1,060 ( 1,017 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,247	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡
b	福岡西3C(賃) - 702	1,707 ( 1,671 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,313	月額支払賃料 ( 1,241 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	94,000 円	23,500,000 x	0.4 %
維持管理費	135,750 円	2,715,000 x	5.0 %
公租公課	土地 38,800 円	査定額	
	建物 199,700 円	23,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	515,250 円 (	2,847 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9757
(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	23,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 165.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,504,000 円 ( 8,309 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,583,169 円	
総費用		515,250 円	
純収益 -		2,067,919 円	
建物等に帰属する純収益		1,504,000 円	
土地に帰属する純収益 -		563,919 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		550,216 円 ( 3,040 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	13,755,400 円 (	76,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩崎 圭亮 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 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	1.1 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	福岡市西区今宿青木字八丈 7 8 5 番 6				地積 (㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北 4 m 市道	水道、下水	今宿 1.6 km		(その他) 高度地区 2種 20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 今宿駅 南東方 1.6 km	法令 2 住居 (60,160)	高度地区 2種 20m		
	地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られないものの、住宅需要は底堅く、近隣地域の地価水準は、堅調に推移するものと見られる。							
(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	63,200 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR 筑肥線「今宿」駅や「九大学研都市」駅等を最寄駅とする住宅地を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤する勤労世帯等のエンドユーザーが中心である。交通接近性はやや劣る地域であるが、底堅い不動産需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地で 1, 2 0 0 万円前後、新築の戸建てで 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心である。従って、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格の試算に当たっては、多数の新規の取引事例を収集・選択し、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正	
			100	[ ]	[ ]	100		其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	72,700 円 / ㎡	[103.2]	100	100	[100.0]	63,300	補 正	0.0
			100	[101.0]	[117.3]	100		其他	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,300 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 +3.1 %	半年間	%	(一般的要因) 当区の人口は、増加傾向で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、住宅需要は堅調である。 (地域要因) 最寄駅までやや距離を有するものの、住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C-1007	福岡市西区		更地	( )	袋地等	南12 m県道		2住居(60,200)高度地区2種20m		
b	福岡西3C-717	福岡市西区		建付地	( )	長方形	北西5 m市道		2住居(60,200)高度地区2種20m		
c	福岡西3C-421	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南9 m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
d	福岡西3C-422	福岡市西区		建付地	( )	不整形	西5 m市道		1低専(50,80)特別用途地区		
e	福岡西3C-1011	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専(50,80)地区計画等土砂災害警戒区域		
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	( ) 61,464	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	66,899	$\frac{100}{[107.0]}$	62,522	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	( ) 70,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,950	$\frac{100}{[112.2]}$	64,127	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	
c	( ) 70,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	68,283	$\frac{100}{[112.3]}$	60,804	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	
d	( ) 62,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	69,835	$\frac{100}{[108.1]}$	64,602	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	
e	( ) 74,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,782	$\frac{100}{[115.1]}$	63,234	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	
ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 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 +10.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +6.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0
e	正常	% / 月 +0.03	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 +14.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +14.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,200 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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 自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡西(県) - 10, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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], 100,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市西区福重4丁目292番6「福重4-10-3」, 形状 長方形 1:1.5, 敷地の利用の現況 住宅 W2, 周辺の土地の利用の状況 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域, 接面道路の状況 北5m市道, 供給処理施設状況 水道、ガス、下水, 主要な交通施設との接近の状況 姪浜1.7km, 法令上の規制等 1中専(60,150), (その他) 高度地区2種15m. (2) 近隣地域: 範囲 東80m、西50m、南80m、北130m, 標準的使用 低層住宅地, 標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形, 地域的特性 特記事項 特にない, 街路 5m市道, 交通施設 姪浜駅南方1.7km, 法令規制 1中専(60,150), 高度地区2種15m, 地域要因の将来予測 当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 132,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 101,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性 同一需給圏は主に西区・早良区の地下鉄空港線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者、不動産投資家等が見られる。交通利便性が比較的良好ことから、需要は堅調である。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地150㎡程度のものであれば、1900万円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公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 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の規準価格(円/㎡) 100, 内訳 街路交通環境補正行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 福岡西(県) - 13, 前年指定基準地の価格 139,000 円/㎡, 時点修正 [105.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 100, 対象基準地の規準価格(円/㎡) 130,000, 内訳 街路交通環境補正行政その他 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 125,000 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 +4.0%, 半年間 %, 変動状況 要因 (一般的) 人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は若干あるものの、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。 (地域) 戸建住宅用地としても、アパート用地としても、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。 (個別的) 個別的要因に変化はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西3C - 202	福岡市西区		更地	( )	不整形	北西8.5 m市道		2住居 (60,200)					
b	福岡西3C - 826	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
c	福岡西3C - 824	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m					
d	福岡西3K - 819	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
e	福岡西3C - 206	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西6.7 m市道		2住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 178,884	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	193,760	100 [131.9]	146,899	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	( ) 139,340	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	143,381	100 [108.6]	132,027		147,000 132,000				
c	( ) 136,575	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	138,350	100 [105.0]	131,762		132,000				
d	( ) 116,652	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	116,652	100 [ 92.6 ]	125,974		126,000				
e	( ) 104,478	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	105,000	100 [ 85.7 ]	122,520	[100.0] 100	123,000				
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 +0.42	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	+4.0 +5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+15.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+18.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.16	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 +5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 132,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,492,770	455,300	2,037,470	1,406,970	630,500	( 0.9722 ) 612,972	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	15,324,300 円 ( 101,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,400	98,000	1.0	98,000	1.0	98,000
2 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,450	101,500	1.0	101,500	1.0	101,500
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		199,500				199,500
年額支払賃料						199,500 円 x 12ヶ月 = 2,394,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 168,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,394,000 円 x 5.0 % 円 x % = 119,700 円				
以上計 + a+ - -						2,442,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						199,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,895 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 %) 199,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,575 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,492,770 円 ( 16,400 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 301	1,630 ( 1,563 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,453	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 302	1,686 ( 1,650 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 97.0 ]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,511	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	77,200 円	19,300,000 x	0.4 %
維持管理費	128,100 円	2,562,000 x	5.0 %
公租公課	土地 47,400 円	査定額	
	建物 164,000 円	19,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,300 円	19,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	455,300 円 (	2,995 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9722
(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	19,300,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,406,970 円 ( 9,256 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,492,770 円	
総費用		455,300 円	
純収益 -		2,037,470 円	
建物等に帰属する純収益		1,406,970 円	
土地に帰属する純収益 -		630,500 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		612,972 円 ( 4,033 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	15,324,300 円 (	101,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡西 ( 県 ) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	216,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	154,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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) 路線価又は倍率	[ 令和 3 年 1 月 ] 120,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区小戸 4 丁目 1 4 9 7 番 2 「小戸 4 - 5 - 4 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,404	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1 : 2	共同住宅 R C 8	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	北西 7.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜 1 km	( その他 ) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	中高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 53 m、規模			1,400 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.2 m 市道	交通施設	姪浜駅 北西方 1 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	姪浜駅まで徒歩圏内に位置することから、交通及び生活利便性に優れている住宅地域である。ミニ開発による建売り分譲住宅の物件供給も安定的に行われており、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	117,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小戸、姪浜、下山門、石丸、福重地区等が中心とした姪浜駅周辺の住宅地域と判断される。需要者の中心は、マンション用地として仕入れる不動産デベロッパー等が想定される。土地取引の中心価格帯は、規模や個別事情等によるばらつきがあることから、一概に把握することが困難である。新型コロナウイルス感染症の蔓延長期化が懸念されるが、現時点において住宅地価格への影響は限定的である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、同一需給圏内の類似地域において比較的多くの信頼性のある取引事例を収集し得た。比準価格は、現実の市場動向を反映した実証的な価格である。一方、対象地周辺では共同住宅等も見受けられるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益価格はやや低位に求められた。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +1.0 補 環境 0.0 要 環境 +1.0 正 画地 0.0 因 行政 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	福岡西 ( 県 ) - 13							
	前年指定基準地の価格	[105.0]	100	100	[100.0]	152,000		
	139,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 95.9 ]	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 144,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +6.9 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 西区の人口は微増傾向で推移している。交通利便性や学区等の選好性が高い住宅地域の需要は、コロナ禍においても底堅い。 ( 地域 ) 姪浜駅まで徒歩圏内に位置することから、交通利便性に優れる住宅地域である。住宅地としての需要は総じて堅調である。 ( 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	福岡西3K-815	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南5 m市道 西4 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
b	福岡西3C-829	福岡市西区		更地	( )	不整形	東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m					
c	福岡西3C-405	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m私道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
d	福岡西3C-406	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m私道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m					
e	福岡西3C-820	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北西7 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 161,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	168,888	$\frac{100}{[106.4]}$	158,729	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	( ) 139,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	144,861	$\frac{100}{[91.7]}$	157,973		159,000				
c	( ) 162,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	177,724	$\frac{100}{[112.6]}$	157,837		158,000				
d	( ) 166,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	179,128	$\frac{100}{[111.6]}$	160,509		161,000				
e	( ) 141,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	149,263	$\frac{100}{[96.0]}$	155,482	<b>[100.0]</b> 100	155,000				
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 +0.20	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	+18.0
b	正常	% / 月 +0.20	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	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境	+6.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+15.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	+21.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 158,000 円/㎡〕						



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	48,445,955	10,532,348	37,913,607	30,856,800	7,056,807	( 0.9343 ) 6,593,175	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	164,829,375 円 ( 117,000 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	408.68	R C 8 F		2,739.10		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	1,404㎡	30.0m x 53.0m	前面道路：市道 7.2m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：管理人室・駐車場等、2階～8階：共同住宅 (約65㎡x38戸)を想定			有効率の理由	90.7%	標準的なレントラブル比を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1～	管理人室等	123.45						
2～6	共同住宅	408.68	95.0	388.25	1,580	613,435	2.0	1,226,870
7～	共同住宅	353.17	95.0	335.51	1,600	536,816	2.0	1,073,632
8～	共同住宅	219.08	95.0	208.13	1,610	335,089	2.0	670,178
～								
計		2,739.10	90.7	2,484.89		3,939,080		7,878,160
年額支払賃料				3,939,080円 x 12ヶ月 = 47,268,960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				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000円/台 x 38台 x 12ヶ月 + = 3,648,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				47,268,960円 x 5.0% + 3,648,000円 x 5.0% = 2,545,848円				
以上計 + a+ - -				48,371,112円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,878,160円 x 95.0% x 1.00% = 74,843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 + + +				48,445,955円 ( 34,506円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 802	1,557 ( 1,525 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,622	対象基準階の 月額実質賃料 1,583円/㎡
b	福岡西3(賃) - 803	1,301 ( 1,299 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [102.0]	1,575	月額支払賃料 ( 1,580円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	2,064,000 円	516,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,545,848 円	50,916,960 ×	5.0 %
公租公課	土地 504,500 円	査定額	
	建物 4,386,000 円	516,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	516,000 円	516,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	516,000 円	516,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,532,348 円 (	7,502 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(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	516,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> × 2,739.10 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	30,856,800 円 ( 21,978 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		48,445,955 円	
総費用		10,532,348 円	
純収益 -		37,913,607 円	
建物等に帰属する純収益		30,856,800 円	
土地に帰属する純収益 -		7,056,807 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,593,175 円 ( 4,696 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	164,829,375 円 (	117,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	75,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 7 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 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			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区拾六町 4 丁目 8 2 2 番 7 3 「拾六町 4 - 3 2 - 5」				地積 ( m <sup>2</sup> )	253	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本 2.3 km	(その他) 特別用途地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 6.1 m 市道	交通施設	橋本駅 北西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西部郊外の住宅地域で、最寄駅からはやや距離を有するものの、閑静な住環境を備えた住宅地域を形成している。需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層であり、同圏域における住宅地需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 2,000 万円弱、建売住宅で総額 3,000 万円台後半となっている。							
(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、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 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	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡西(県) - 6	[103.2]	100	100	[102.0]	73,600		
(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 74,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		利便性の高い地域を中心に、住宅地需要は好調で、地価は上昇傾向を示している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			〔地域要因〕		既成の住宅団地で、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅地需要は依然として堅調である。		
変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡西3C-1005	福岡市西区		更地	( )	袋地等	南5 m市道		1 低専(50,80) 特別用途地区	
b	福岡西3C-503	福岡市西区		更地	( )	長方形	東10 m市道		1 低専(50,80) 特別用途地区	
c	福岡西3C-105	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 北東6 m 三方路		1 低専(60,80)	
d	福岡西3C-1011	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専(50,80) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
e	福岡西3K-508	福岡市西区		建付地	( )	袋地等	東4 m私道		1 低専(50,80) 特別用途地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 53,726	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [70.0]	77,519	100 [99.0]	78,302	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,900
b	( ) 77,575	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	78,583	100 [104.0]	75,561	環境 0.0	77,100
c	( ) 69,131	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	66,037	100 [95.0]	69,513	画地 +2.0	70,900
d	( ) 74,089	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	72,782	100 [100.0]	72,782	行政 0.0 その他 0.0	74,200
e	( ) 65,194	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	69,174	100 [98.8]	70,014	[102.0] 100	71,400
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 +0.13	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.13	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.07	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	115,000 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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区石丸2丁目2番43「石丸2-30-1」			地積 (㎡)	159	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)  (その他) 高度地区2種15m	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 120m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 15m、規模			160㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.4m市道	交通施設	姪浜駅 南西方1.6km 法令 1中専(60,150) 高度地区2種15m 規制	
	地域要因の将来予測	姪浜駅までは若干距離を有する住宅地域であるが、西区の住宅地域の中では相対的に生活利便性が優れていることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	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	153,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	107,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、石丸、福重、内浜地区等を中心とした姪浜駅周辺の住宅地域と判断される。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する給与所得者層等である。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で、約2,300万円前後である。繁華街の中心地である天神まで地下鉄を利用して約15分程度と交通利便性に優れることから、姪浜駅周辺の住宅地やアパート用地としての需要は総じて堅調である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、同一需給圏内の類似地域において比較的多くの信頼性のある取引事例を収集し得た。比準価格は、現実の市場動向を反映した実証的な価格である。一方、対象地周辺では共同住宅等も見受けられるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される住宅地域であることから収益価格はやや低位に求められた。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 139,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	西区の人口は微増傾向で推移している。交通利便性や学区等の選好性が高い住宅地域の需要は、コロナ禍においても底堅い。		
	- 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 福岡西 - 3 公示価格 142,000 円/㎡				(地域要因)	生活利便性に優れる住宅地域であることから、住宅地としての需要は底堅い。近年は、ミニ開発による土地面積の縮小化が見受けられる。		
	変動率 年間 +5.0% 半年間 +2.8%				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3K-815	福岡市西区		建付地	( )	不整形	南5 m市道 西4 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡西3C-826	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
c	福岡西3C-1014	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南東4 m市道 北4 m 二方路		2 住居 (70,160) 高度地区2種20m		
d	福岡西3C-202	福岡市西区		更地	( )	不整形	北西8.5 m市道		2 住居 (60,200)		
e	福岡西3C-416	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	南4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 161,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	168,888	$\frac{100}{[108.4]}$	155,801	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	( ) 139,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,381	$\frac{100}{[96.0]}$	149,355		156,000	
c	( ) 157,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	157,345	$\frac{100}{[103.0]}$	152,762		149,000	
d	( ) 178,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	193,760	$\frac{100}{[125.7]}$	154,145		153,000	
e	( ) 152,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,201	$\frac{100}{[99.3]}$	154,281	[100.0] 100	154,000	
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 +0.20	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 +12.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 -8.0	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： 153,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,755,379	539,780	2,215,599	1,516,800	698,799	( 0.9757 ) 681,818	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	17,045,450 円 ( 107,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ 8 0 ㎡ x 2 戸を想定			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 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,360	108,800	1.0	108,800
2 ~	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,400	112,000	1.0	112,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		220,800		220,800
年額支払賃料				220,800 円 x 12ヶ月 = 2,649,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,649,600 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 142,080 円				
以上計 + a+ - -				2,699,520 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				220,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,098 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 %) 220,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 53,761 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,755,379 円 ( 17,329 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西 3 (賃) - 801	2,077 ( 2,033 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[132.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,430	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	福岡西 3 (賃) - 406	1,179 ( 1,131 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,460	月額支払賃料 ( 1,400 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,800 円	23,700,000 x	0.4 %
維持管理費	142,080 円	2,841,600 x	5.0 %
公租公課	土地 54,100 円	査定額	
	建物 201,400 円	23,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,700 円	23,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,700 円	23,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	539,780 円 (	3,395 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	23,700,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,516,800 円 ( 9,540 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,755,379 円	
総費用		539,780 円	
純収益 -		2,215,599 円	
建物等に帰属する純収益		1,516,800 円	
土地に帰属する純収益 -		698,799 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		681,818 円 ( 4,288 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	17,045,450 円 (	107,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司 印

鑑定評価額	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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]	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	福岡市西区今宿町字小松原 5 3 9 番 4 5				地積 (㎡)	158	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市 1.7 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	九大学研都市駅 南東 1.7 km 法令「調区」(40,50) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	39,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心となる。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び転売目的の不動産業者が中心である。需要の中心としては 160 ㎡程度の画地で 620 万円前後である。市街化調整区域内に所在するものの、開発された「小松原団地」と呼ばれる住宅地であることから、外部からの需要も見込まれ、今後、徐々に土地利用度が増していくものと予測される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。市街化調整区域内の事例を採用し、住宅地としての類似性等が高い事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,400 円/㎡			価格変動状況要因	福岡県全体の人口はほぼ横ばいであるものの、福岡市西区の人口は約 21.2 万人、年率 0.5% 程度の伸び率を示している。	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							〔一般的要因〕
変動率 年間 +1.6% 半年間 %				〔地域要因〕	個別的要因に変動はない。			
				〔個別的要因〕				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C-106	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南5.5 m市道		「調区」(40,50)		
b	福岡西3C-403	福岡市西区		更地	( )	長方形	北7 m市道 南2 m 二方路		「調区」(40,50)		
c	福岡西3C-726	福岡市西区		更地	( )	長方形	北西5 m市道		「調区」(40,50)		
d	福岡西3C-4	福岡市西区		更地	( )	長方形	西6 m市道		「調区」(40,50)		
e	福岡西3C-819	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		「調区」(70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 38,148	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,034	100 [ 97.7 ]	38,929	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,300	
b	( ) 27,308	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5 ]	32,354	100 [ 82.7 ]	39,122	環境 0.0	39,500	
c	( ) 46,137	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	46,183	100 [122.4]	37,731	画地 +1.0	38,100	
d	( ) 29,570	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,570	100 [ 71.4 ]	41,415	行政 0.0	41,800	
e	( ) 25,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,208	100 [ 70.4 ]	35,807	その他 0.0 [101.0] 100	36,200	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -12.0	環境 -20.0	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： 39,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,360,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	37,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区大字千里字帰り丁 2 0 3 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	199	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)  (その他)		
	ほぼ長方形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	周船寺 1.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域で地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 4.0 m 市道	交通施設	周船寺駅 南方 1.6 km	法令「調区」(40,50) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、一般住宅や農家住宅の混在する既成住宅地域で、地域内に格別の変動要因はないことから、当面の間は現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	36,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西区及びその周辺の市街化調整区域内の住宅地域である。都心への通勤者の需要は乏しく、地縁のある個人による住宅地需要が中心である。調整区域内の土地であるために、需要自体が限定されることもあり、需要は多くないが、福岡市全市的に住宅地価格が上昇しているため、間接的影響により、地価は強含み。需要の中心となる価格帯は更地の場合 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の画地で 7 0 0 万円前後、土地建物の場合 2 7 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同じ千里地区に適切な事例がないため、標準価格は主として周辺の市街化調整区域内の取引事例より求めたが、地価水準は接近しており、規範性は高いと判断した。一方、近隣地域内に賃貸物件はほとんどなく、市場参加者の観点から収益還元法の適用を断念した。従って、標準価格による価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,500 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因		( 一般的 ) 要因	福岡市の人口増、史上最低の住宅ローン金利等により、福岡市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				( 地域 ) 要因	市街化調整区域内であり、地域要因にも変化は見られないため、地価は微増傾向であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
					( 個別的 ) 要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡西3C - 708	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	東3.2 m市道		「調区」(40,50)			
b	福岡西3C - 817	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南西12 m県道 北西4 m 準角地		「調区」(40,50)			
c	福岡西3C - 726	福岡市西区		更地	( )	長方形	北西5 m市道		「調区」(40,50)			
d	福岡西3C - 819	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		「調区」(70,200)			
e	福岡西3C - 1004	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北4.8 m市道		「調区」(40,50)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 45,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	50,343	$\frac{100}{[102.0]}$	49,356	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,400		
b	( ) 22,510	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,287	$\frac{100}{[ 96.3]}$	23,143	画地 0.0 行政 0.0	23,100		
c	( ) 46,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,183	$\frac{100}{[ 90.9]}$	50,806	その他 0.0	50,800		
d	( ) 25,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,208	$\frac{100}{[ 92.7]}$	27,193	その他 0.0	27,200		
e	( ) 22,026	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,378	$\frac{100}{[ 90.0]}$	24,864	[100.0] 100	24,900		
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 +0.34	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0				
b	正常	% / 月 0.00	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0				
c	正常	% / 月 +0.02	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 -10.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0				
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,500 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		市街化調整区域内の宅地であり、地域内に共同住宅としての需要はほとんど見受けられず、賃貸市場の成熟の程度が低いことや、規範性のある賃貸事例の収集が著しく困難であることから収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 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	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	8,310,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	26,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区今津字長浜 4 8 0 7 番 4 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	317	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)	
	台形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域	南 6.5 m 市道	水道、下水	今宿 4.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 80 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 16 m、		規模	270 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北 6 . 5 m 市道	交通施設	今宿駅北西方 4.2 km 法令「調区」(40,50) 規制	
地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇拡大傾向にあったものの、新型コロナウイルスの影響による需要の停滞により上昇幅は縮小傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市西区郊外、市街化調整区域内の既存住宅地がその範囲。需要の中心は当該地域へ地縁的選好性を有する一般所得層である。近隣地域は、郊外に位置するが、バス停及び小学校等に比較的近く周辺に分譲開発等が多く認められ地価は緩やかな上昇傾向にあった。しかし、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。需要の中心となる価格帯は、取引が非常に少なく見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、郊外の住宅地であり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、市場の動向等に留意して、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動状況	要因	住宅地の地価水準は好立地なエリアを中心に上昇幅拡大傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響により需要の停滞が認められる。	
	- 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 <sup>2</sup>							要因
変動率		年間 +1.6 %	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	糸島3C - 301	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m市道		「調区」(60,200)		
b	福岡西3C - 817	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南西12m県道 北西4m 準角地		「調区」(50,50)		
c	福岡西3C - 819	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4m市道		「調区」(70,200)		
d	糸島3C - 1109	糸島市		底地	( )	不整形	北東9.5m県道		「調区」(60,200) 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	( ) 28,214	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,778	100 [108.0]	26,646	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,400	
b	( ) 22,510	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	22,287	100 [ 93.6 ]	23,811	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0	24,500	
c	( ) 25,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,208	100 [ 98.9 ]	25,488	行政 0.0 その他 0.0	26,300	
d	( ) 22,724	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	23,920	100 [ 92.2 ]	25,944	その他 0.0	26,700	
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 +0.25	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 +8.0	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 +1.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0	画地 -5.0	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： 26,200円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、市街化調整区域内の一般住宅が建ち並ぶ中に農地も存する既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等は認められず、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡西(県) - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 空井 良元 印

鑑定評価額	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 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	福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 番 4				地積 (㎡)	389	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50)		
	長方形 1:2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9 km	(その他) (50,50)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 170 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 13 m、奥行 約 30 m、規模			390 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7.0 m 県道	交通 今宿駅 北西方8.9 km	法令	「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる市街化調整区域内の住宅地域である。今後も特に大きな地域要因の変動はないものと予測される。郊外に位置しており、新型コロナウイルス感染症の影響も総じて限定的であると思料する。							
(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	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,400 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	同一受給圏は、西区及び隣接する糸島市の市街化調整区域内の農家住宅地域と判断される。需要者の中心は、当該地域に旧来から地縁の選好性を有する1次取得者等である。周辺部には九州大学が進出しており、道路等のインフラ整備等が行われ地域開発が進行中である。土地取引の中心価格帯は、標準的な画地規模で500万円前後程度である。市街化調整区域で需要が限定的であることから概ね横ばい傾向で推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を主とする市街化調整区域内の地域である。自用の戸建住宅が中心であり、収益性ではなく、居住の快適性等が重視される住宅地域であることから比準価格を試算した。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実の市場動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。したがって、比準価格を標準として、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、昨年の価格等を助案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		
	前年指定基準地の価格	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 13,400 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 0.0 % 半年間 %		
	変動率		年間		0.0 %		半年間 %		
	価格形成要因		一般的な要因		西区の人口は微増傾向で推移している。交通利便性や学区等の選好性が高い住宅地域の需要は、コロナ禍においても底堅い。		地域要因		
	価格形成要因		地域要因		市街化調整区域内の農家住宅地域であることから、需要は限定的であり、概ね横ばい程度で推移している。		個別的要因		
	価格形成要因		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	糸島3C - 311	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		「調区」(50,80)				
b	福岡西3C - 707	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		「調区」(70,200) 指定区域区分界				
c	糸島3C - 703	糸島市		更地	( )	不整形	南6.5 m私道		「調区」(50,80) 地区計画等				
d	糸島3C - 401	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東5 m市道		「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域				
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	( ) 16,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,846	$\frac{100}{[124.3]}$	13,553	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,700			
b	( ) 11,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,861	$\frac{100}{[ 88.9]}$	13,342	画地 +1.0 行政 0.0	13,500			
c	( ) 12,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	12,438	$\frac{100}{[ 94.0]}$	13,232	その他 0.0	13,400			
d	( ) 15,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,242	$\frac{100}{[116.4]}$	13,095		13,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.02	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -4.0	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 +10.0	環境 +8.0	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： 13,400 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		市街化調整区域内の農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である為。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	16,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 7 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 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			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区太郎丸 1 丁目 5 番 4 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	499	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (40,50)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域	西 5 m 市道	水道、下水	周船寺 2.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	周船寺駅 北西方 2.3 km 法令「調区」 (40,50) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西区及びその周辺部の市街化調整区域に形成された集落地域である。外部からの流入は乏しく、典型的な需要者は地縁を有する地元住民が中心になる。地域内には格別の変動要因はないが、九州大学移転関連事業の影響で、周辺地域は発展傾向にある。取引規模により取引価格に幅があり、市場の中心価格帯を見出すことは困難であるが、概ね坪 10 万円程度の地価水準が形成されているとみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,700 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	西区の人口は微増。コロナ禍においても、同区内の住宅地需要は全般的に好調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域 要因〕	周辺地域は開発等により発展傾向であるが、近隣地域は市街化調整区域内の集落であり、地域内に格別の変動要因は認められない。		
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的的要因に変動はない。		



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 403	福岡市西区		更地	( )	長方形	北7 m市道 南2 m 二方路		「調区」 (40,50)		
b	福岡西3C - 4	福岡市西区		更地	( )	長方形	西6 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡西3C - 106	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	南5.5 m市道		「調区」 (40,50)		
d	福岡西3C - 817	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	南西12 m県道 北西4 m 準角地		「調区」 (40,50)		
e	福岡西3C - 819	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 27,308	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5 ]	32,354	100 [ 99.1 ]	32,648	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,600	
b	( ) 29,570	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,570	100 [ 86.4 ]	34,225	環境 0.0	34,200	
c	( ) 38,148	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,034	100 [106.0]	35,881	画地 0.0	35,900	
d	( ) 22,510	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	22,287	100 [ 72.2 ]	30,868	行政 0.0	30,900	
e	( ) 25,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,208	100 [ 76.9 ]	32,780	その他 0.0 [100.0] 100	32,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 -14.5	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 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -14.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -19.0	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： 32,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	209,000,000 円	1㎡当たりの価格	421,000 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) [令和 3年1月]	320,000 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	福岡市西区姪の浜4丁目836番1外「姪の浜4-9-12」			地積(㎡)	497	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)  (90,400)				
	長方形 1:1.5	診療所兼住宅 RC 4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 170 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 27 m、規模			500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 19.2 m市道	交通 姪浜駅 北方近接	法令 商業(80,400)準防					
	地域要因の将来予測	各種利便施設が揃う姪浜駅に近接し、生活利便性が高く、他区の商業地に比して地価の割安感もあることから、今後も地価の上昇傾向が続いていくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	433,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	379,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西区のみならず、福岡市内全域の商業地域にも及び、需要者は店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業を中心とするが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗用地に対する需要はやや低迷している部分があるものの、賃貸マンション等の投資物件に対する需要はそれほどの落ちこみは見せておらず、地価の上昇傾向が続いている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと見られるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格がやや低位に求められたと考えられる。一方、店舗併用共同住宅等が建ち並ぶ商業環境が類似している事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他			
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
		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 387,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	福岡県全体の人口はほぼ横這いであるものの、福岡市西区の人口は約21.2万人、年率0.5%程度の伸び率を示している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								地域	要因	賃貸マンション等での土地活用が見込める商業地に対する不動産需要は、コロナ禍にあっても前年並み、若しくは前年より増加している。
	代表標準地 標準地	標準地	標準地								
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +8.8%	半年間	%							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡城南3C - 210	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東8.4 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡城南3C - 509	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南13.5 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡西3C - 208	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡南3C - 619	福岡市南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東22 m県道		準住居 (60,200)		
e	福岡南3C - 802	福岡市南区		建付地	( )	長方形	南西20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 445,920	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	453,947	$\frac{100}{[108.2]}$	419,544	街路 0.0 交通・接近 0.0	420,000	
b	( ) 483,965	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	497,516	$\frac{100}{[110.5]}$	450,241	環境 0.0	450,000	
c	( ) 321,070	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	325,886	$\frac{100}{[76.8]}$	424,331	画地 0.0	424,000	
d	( ) 354,585	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,995	$\frac{100}{[84.7]}$	433,288	行政 0.0	433,000	
e	( ) 280,493	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	293,115	$\frac{100}{[67.8]}$	432,323	その他 0.0 [100.0] 100	432,000	
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 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -6.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 433,000 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)
	41,695,664	11,563,220	30,132,444	21,638,900	8,493,544	( 0.9322 ) 7,917,682	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	188,516,238 円 ( 379,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,050	427,000	6.0	2,562,000
2～9	共同住宅	200.00	85.0	170.00	2,100	357,000	1.0	357,000
～		40.00						
～								
～								
計		1,840.00	81.5	1,500.00		3,283,000		5,418,000 2,856,000
年額支払賃料				3,283,000円 x 12ヶ月 = 39,396,000円				
a共益費(管理費)				110円/㎡ x 1500.00㎡ x 12ヶ月 = 1,980,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000円/台 x 12台 x 12ヶ月 + = 1,728,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				41,376,000円 x 5.0% + 1,728,000円 x 5.0% = 2,155,200円				
以上計 + a+ - -				40,948,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,418,000円 x 95.0% x 1.00% = 51,471円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,856,000円 x 95.0% x 0.2563 = 695,393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 + + +				41,695,664円 ( 83,895円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 301	1,630 (1,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [83.0]	100 [100.0]	2,067	対象基準階の 月額実質賃料 2,147円/㎡
b	福岡西3(賃) - 501	1,814 (1,776)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	2,270	月額支払賃料 (2,100円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,765,000 円	353,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,603,520 円	43,104,000 x	13.0 %
公租公課	土地 488,200 円	査定額	
	建物 3,000,500 円	353,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	353,000 円	353,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	353,000 円	353,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,563,220 円 (	23,266 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 27.7 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(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	353,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,840.00 m <sup>2</sup> (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	21,638,900 円 ( 43,539 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		41,695,664 円	
総費用		11,563,220 円	
純収益 -		30,132,444 円	
建物等に帰属する純収益		21,638,900 円	
土地に帰属する純収益 -		8,493,544 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,917,682 円 ( 15,931 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	188,516,238 円 (	379,000 円 / m <sup>2</sup> )	





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	福岡城南3C - 216	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南40 m国道		近商 (90,200)	
b	早良3C - 1213	福岡市早良区		底地	( )	台形	北西42 m国道 南1 m 二方路		2住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡西3C - 102	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	東20 m国道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡南3K - 416	福岡市南区		更地	( )	不整形	南西12 m県道		近商 (90,200) 高度地区2種20m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 165,980	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	166,976	100 [100.7]	165,815	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	166,000
b	( ) 219,649	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	221,845	100 [141.8]	156,449	環境 0.0	156,000
c	( ) 175,447	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	178,002	100 [112.6]	158,083	画地 0.0	158,000
d	( ) 130,413	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	142,219	100 [ 92.7]	153,419	行政 0.0 その他 0.0	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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -12.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.17	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 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 +10.0		
			画地 -5.0	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： 158,000 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)	
	23,691,894	5,029,070	18,662,824	14,888,400	3,774,424	( 0.9507 ) 3,588,345	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	85,436,786 円 ( 117,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	350.00	75.0	262.50	2,300	603,750	6.0		3,622,500	
~ 2	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,450	456,750	2.0		913,500	
							1.0		456,750	
~ 3	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,460	459,900	2.0		919,800	
							1.0		459,900	
~ 4	共同住宅	350.00	90.0	315.00	1,470	463,050	2.0		926,100	
							1.0		463,050	
~										
計		1,400.00	86.3	1,207.50		1,983,450			6,381,900	
									1,379,700	
年額支払賃料					1,983,450 円 x 12ヶ月 = 23,801,400 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					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					6,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					23,801,400 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % = 1,226,070 円					
以上計 + a+ - -					23,295,330 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,381,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 60,628 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 %) 1,379,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 335,936 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 + + +					23,691,894 円 ( 32,322 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 1008	4,276 ( 4,160 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [140.0]	<u>100</u> [100.0]	3,054	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 1009	1,728 ( 1,721 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,133	月額支払賃料 ( 2,300 円/㎡)
c	福岡西3(賃) - 1011	1,213 ( 1,185 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 70.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,925	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	1,140,000 円	228,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,226,070 円	24,521,400 x	5.0 %
公租公課	土地 269,000 円	査定額	
	建物 1,938,000 円	228,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,029,070 円 (	6,861 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.2 % )
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	228,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,400.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	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	14,888,400 円 ( 20,312 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			23,691,894 円
総費用			5,029,070 円
純収益 -			18,662,824 円
建物等に帰属する純収益			14,888,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,774,424 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,588,345 円 ( 4,895 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	85,436,786 円 (		117,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	275,000,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 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)路線価	[令和 3年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	福岡市西区石丸4丁目263番1外				地積(㎡)	1,526	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	長方形 1.5:1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場等が存する大画地利用の路線商業地域	南48 m 国道、三方路	水道、ガス、下水	姪浜2.8 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m		標準的使用	郊外型店舗用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、		規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通施設	姪浜駅南西方2.8 km	法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	郊外型店舗用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	133,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区・城南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。新規店舗の出店により商業繁華性がやや高まり、背後の住宅地価格の影響もあって需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	標準地番号	-	100	100	[ ]		標準化環境画地行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化環境画地行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は若干あるものの、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	新型コロナの影響があるものの、地域内では未利用地に自動車関連店舗が進出し、商業繁華性はやや高まった。		
変動率 年間 +4.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 832	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	西14 m県道 東5 m 二方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡西3C - 208	福岡市西区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡西3C - 102	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	東20 m国道 南6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡西3C - 1016	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西10 m市道 南7 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	早良3C - 1213	福岡市早良区		底地	( )	台形	北西42 m国道 南1 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 253,282	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	257,588	100 [151.6]	169,913	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	172,000	
b	( ) 321,070	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	325,886	100 [153.2]	212,719	画地 0.0 行政 0.0	215,000	
c	( ) 175,447	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	178,002	100 [ 96.9]	183,697	その他 +1.0	186,000	
d	( ) 122,010	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	118,059	100 [ 68.1]	173,361	その他 0.0	175,000	
e	( ) 219,649	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	221,845	100 [111.4]	199,143	[101.0] 100	201,000	
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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +55.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +15.0	環境 -35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +16.0	環境 -3.0	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： 184,000 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)
	21,997,440	4,941,000	17,056,440	8,106,600	8,949,840	( 0.9746 ) 8,722,514	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	202,849,163 円 ( 133,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	800.00	100.0	800.00	2,400	1,920,000	6.0	11,520,000	
~									
~									
~									
計		800.00	100.0	800.00		1,920,000		11,520,000	
年額支払賃料						1,920,000 円 x 12ヶ月 = 23,040,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						23,040,000 円 x 5.0 % 円 x % = 1,152,000 円			
以上計 + a+ - -						21,888,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						11,520,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 109,440 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 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 + + +						21,997,440 円 ( 14,415 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 303	3,015 ( 3,000 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [110.0]	2,610	対象基準階の 月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 304	2,485 ( 2,427 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [110.0]	2,329	月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	590,000 円	118,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,152,000 円	23,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,960,000 円	査定額	
	建物 1,003,000 円	118,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,941,000 円 (	3,238 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.5 % )
(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 )	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	0.9746
(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	118,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,106,600 円 ( 5,312 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,997,440 円	
総費用		4,941,000 円	
純収益 -		17,056,440 円	
建物等に帰属する純収益		8,106,600 円	
土地に帰属する純収益 -		8,949,840 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,722,514 円 ( 5,716 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	202,849,163 円 (	133,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	有限会社フィールズ鑑定法人
福岡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	105,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市西区周船寺2丁目451番1「周船寺2-13-47」				地積(㎡)	803	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:2.5	店舗 S 1	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	南東13m 国道	水道、下水	周船寺450m	(その他) 高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 140m、南 100m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 45m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	13m国道	交通施設	周船寺駅 北東方450m 法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m	
(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	140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	105,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市西区及び周辺の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域で、需要者の中心は投資用不動産の建築を目的とする不動産業者等である。商業繁華性はそれほど高くないが、駅徒歩圏内に存しており、賃貸マンション用地等、多様な用途での需要が見込まれ、土地需要は堅調である。取引規模により総額帯には幅があるが、中心となる価格帯は坪40万円台とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、店舗付共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に求められた。一方、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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 131,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍においても、良好な立地条件を有する商業地に対する需要は依然として底堅い。		
	- 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)	幹線沿いの商業地域で、周辺地域の充実に伴い、地価は上昇基調で推移している。		
変動率 年間 +4.6% 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	福岡西3C-301	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北東16m県道		1中専(50,100)		
b	福岡西3C-209	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北13m国道東8m角地		1住居(70,200)		
c	福岡西3C-1016	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西10m市道南7m角地		2住居(70,200)高度地区2種20m		
d	福岡西3C-1010	福岡市西区		底地	( )	ほぼ整形	東12m市道北8m角地		1中専(70,150)高度地区2種15m		
e	福岡西3C-202	福岡市西区		更地	( )	不整形	北西8.5m市道		2住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 80,403	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	81,931	100 [ 61.2 ]	133,874	街路 0.0 交通・接近 0.0	134,000	
b	( ) 108,508	100 [ 70.0 ]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	152,904	100 [107.8]	141,840	環境 0.0	142,000	
c	( ) 122,010	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	118,059	100 [ 85.1 ]	138,730	画地 0.0	139,000	
d	( ) 100,316	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	96,112	100 [ 69.3 ]	138,690	行政 0.0 その他 0.0	139,000	
e	( ) 178,884	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	193,760	100 [131.8]	147,011	[100.0] 100	147,000	
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 +0.27	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +12.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	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： 140,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,181,529	2,348,192	9,833,337	6,118,610	3,714,727	( 0.9507 ) 3,531,591	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	84,085,500 円 ( 105,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	192.00	100.0	192.00	2,450	470,400	6.0	2,822,400		
2 ~ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,360	261,120	2.0	522,240		
3 ~ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,400	268,800	2.0	537,600		
~										
~										
計		576.00	100.0	576.00		1,000,320		3,882,240		
年額支払賃料					1,000,320 円 x 12ヶ月 = 12,003,840 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)					5,000 円/台 x 13台 x 12ヶ月 + = 780,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており、計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					12,003,840 円 x 5.0 % + 780,000 円 x 5.0 % = 639,192 円					
以上計 + a+ - -					12,144,648 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,882,240 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,881 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 + + +					12,181,529 円 ( 15,170 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 402	1,272 ( 1,231 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [103.0]	1,300	対象基準階の 月額実質賃料 1,362 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 405	1,312 ( 1,259 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,381	月額支払賃料 ( 1,360 円/㎡)
c	福岡西3(賃) - 408	1,465 ( 1,434 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,395	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	468,500 円	93,700,000 x	0.5 %
維持管理費	639,192 円	12,783,840 x	5.0 %
公租公課	土地 256,700 円	査定額	
	建物 796,400 円	93,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	93,700 円	93,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,700 円	93,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,348,192 円 (	2,924 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	93,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 576.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	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	6,118,610 円 ( 7,620 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,181,529 円
総費用			2,348,192 円
純収益 -			9,833,337 円
建物等に帰属する純収益			6,118,610 円
土地に帰属する純収益 -			3,714,727 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,531,591 円 ( 4,398 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	84,085,500 円 (		105,000 円 / m <sup>2</sup> )

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 アセット・インフィニティ. Row 1: 福岡西(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 誠司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 507,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 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 9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) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details like '福岡市西区西都1丁目2番外' and '店舗地'.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡西3C - 102	福岡市西区		更地	( )	ほぼ整形	東20 m国道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	福岡西3C - 209	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北13 m国道 東8 m 角地		1住居 (70,200)					
c	早良3C - 703	福岡市早良区		貸家建付地	( )	台形	南45 m国道 東4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	福岡城南3C - 216	福岡市城南区		更地	( )	ほぼ長方形	南40 m国道		近商 (90,200)					
e	糸島3C - 413	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8.2 m市道		商業 (90,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 175,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	178,002	$\frac{100}{[ 97.9]}$	181,820	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -3.1 0.0 0.0				
b	( ) 108,508	$\frac{100}{[ 70.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	152,904	$\frac{100}{[ 89.4]}$	171,034		176,000				
c	( ) 106,224	$\frac{100}{[ 70.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	154,635	$\frac{100}{[ 90.2]}$	171,436		166,000				
d	( ) 165,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,976	$\frac{100}{[ 88.0]}$	189,745		166,000				
e	( ) 119,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,091	$\frac{100}{[ 66.9]}$	182,498	[ 96.9 ] 100	184,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	その他	% / 月 +0.39	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	その他	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	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	-9.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 172,000 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)
	27,267,660	6,073,300	21,194,360	7,076,100	14,118,260	( 0.9746 ) 13,759,656	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	319,992,000 円 ( 105,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	700.00	100.0	700.00	3,400	2,380,000	6.0	14,280,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		2,380,000		14,280,000
年額支払賃料				2,380,000 円 x 12ヶ月 = 28,560,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				28,560,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,428,000 円				
以上計 + a+ - -				27,132,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,280,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 135,660 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 + + +				27,267,660 円 ( 8,981 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡西3(賃) - 303	3,015 ( 3,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,277	対象基準階の 月額実質賃料 3,417 円/㎡
b	福岡西3(賃) - 1001	3,546 ( 3,458 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,618	月額支払賃料 ( 3,400 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	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	856,800 円	28,560,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,620,000 円	査定額	
	建物 875,500 円	103,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,073,300 円 (	2,000 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	103,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,076,100 円 ( 2,331 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,267,660 円	
総費用		6,073,300 円	
純収益 -		21,194,360 円	
建物等に帰属する純収益		7,076,100 円	
土地に帰属する純収益 -		14,118,260 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,759,656 円 ( 4,532 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	319,992,000 円 (	105,000 円 / m <sup>2</sup> )	