

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東 6 C - 966	福岡市東区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡東 6 C - 460	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東 6 C - 964	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区	
d	福岡東 6 C - 151	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南6.5 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 97,900	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	95,569	100 [106.0]	90,159	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	92,000
b	() 99,686	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,670	100 [110.0]	95,155	画地 +2.0 行政 0.0	97,100
c	() 89,951	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	85,628	100 [95.0]	90,135	その他 0.0	91,900
d	() 79,058	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	80,263	100 [88.0]	91,208		93,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	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 +2.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.60	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 -5.0		
			画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.60	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 -12.0		
			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： 92,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡東(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6年1月]	66,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	福岡市東区下原 1 丁目 6 9 8 番 3 「下原 1 - 1 5 - 7 6」			地積 (㎡)	265	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)		
	台形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	北東 4 m 市道	水道、下水	九産大前 1.4 km	(その他) 高度地区 1 種 15m 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 25 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	九産大前駅 東方 1.4 km	法令	1 中専 (60,100) 高度地区 1 種 15m 地区計画等		
	地域要因の将来予測	幹線背後の住宅地域で、今後も現況を基調とした推移を予測する。都心部の地価高騰等を背景に、地価はやや強含みでの推移を予測するが、建築費や金利動向には留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	87,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	65,300 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区北部の下原地区周辺の住宅地域である。主な需要者は、福岡市内への通勤者又は地縁選好性を有する個人が中心となる。同圏域は、幹線沿いに商業施設や店舗が立地し利用可能であることから、自動車利用を前提とした利便性を重視する層に選好されるものと思料する。なお、画地規模により異なるため需要の中心となる価格帯は見出し難いが、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 2 2 ~ 2 4 百万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた東区郊外の比較的規模の大きい住宅地等の取引事例に基づき試算された標準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より本件では、標準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡東(県) - 18	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	95,500 円 / ㎡	[108.9]	100	100	[100.0]	86,600		
			100	[102.0]	[117.7]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 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 +6.8 %	半年間 %	(一般的要因) 東区は人口、取引件数ともに増加傾向で推移。継続的な低金利環境による需要の下支え等を背景に、住宅地需要は強含みで推移している。 (地域要因) 郊外の中規模一般住宅を中心とした幹線背後の住宅地域である。都心接近性は劣るものの、大学の周辺に位置し、アパートも散見される。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 K - 8	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 6 C - 452	福岡市東区		建付地	()	長方形	東4 m道路		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 6 C - 1057	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	福岡東 6 C - 661	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
e	福岡東 6 C - 754	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北4 m私道 南東2 m 二方路		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	() 71,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,724	$\frac{100}{[86.7]}$	87,340	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	87,300	
b	() 90,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,650	$\frac{100}{[100.9]}$	94,797	画地 0.0 行政 0.0	94,800	
c	() 90,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	100,465	$\frac{100}{[113.6]}$	88,438	その他 0.0	88,400	
d	() 99,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,733	$\frac{100}{[109.2]}$	94,994	その他 0.0	95,000	
e	() 78,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	85,868	$\frac{100}{[103.0]}$	83,367	$[100.0]$ 100	83,400	
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 +0.57	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +2.0	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 +6.0	環境 +4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,111,794	848,392	3,263,402	2,625,480	637,922	(0.9770) 623,250	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	17,312,500 円 (65,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	115.00	L S 2 F		230.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区1種15m 地区計画等	60 %	100 %	100 %	265 ㎡	16.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階：2 L D K (5 7 . 5 ㎡) x 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	115.00	100.0	115.00	1,400	161,000	1.0	161,000
2 ~ 2	住宅	115.00	100.0	115.00	1,560	179,400	1.0	179,400
~								
~								
~								
計		230.00	100.0	230.00		340,400		340,400
年額支払賃料				340,400 円 x 12ヶ月 = 4,084,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				4,084,800 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 216,240 円				
以上計 + a+ - -				4,108,560 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				340,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,234 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 + + +				4,111,794 円 (15,516 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 1451	1,298 (1,244)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,589	対象基準階の 月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 1452	1,325 (1,298)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,538	月額支払賃料 (1,560 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	171,600 円	42,900,000 x	0.4 %
維持管理費	172,992 円	4,324,800 x	4.0 %
公租公課	土地	53,400 円	査定額
	建物	364,600 円	42,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,900 円	42,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,900 円	42,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	848,392 円 (	3,201 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	42,900,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 230.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 % + 0.0877 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,625,480 円 (9,907 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,111,794 円	
総費用		848,392 円	
純収益 -		3,263,402 円	
建物等に帰属する純収益		2,625,480 円	
土地に帰属する純収益 -		637,922 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		623,250 円 (2,352 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	17,312,500 円 (	65,300 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡県 (県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	7,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区大岳 3 丁目 3 9 1 番 1 2 5 「大岳 3 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80) (その他) 特別用途地区	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等がやや見られる住宅地域	南 5 m 市道	水道、下水	西戸崎 2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 90 m、南 60 m、北 90 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 18 m、			規模	180 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	東区郊外の住宅地域	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	西戸崎駅 西方 2.3 km	法令 1 低専 (50, 80) 特別用途地区
	地域要因の将来予測	海の中道に位置する閑静な住宅地域であり、空地や古家跡地等の開発等を伴いながらも、概ね現況を基調とした推移を予測する。地価の割安感を背景に、今後も強含みでの推移を予測するが、金利動向には留意を要する。						
(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 +4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区北部の大岳地区周辺の住宅地域である。主な需要者は、福岡市内への通勤者又は地縁選好性を有する個人が中心となる。同圏域は自然環境を重視する層に選好されるが、割安感、福岡都市高 (R 3 . 3 開通) による都心接近性向上、中心部の供給不足・地価高騰等も相俟って、従来よりも高価格帯での取引が確認される。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 7 ~ 8 百万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、大岳地区周辺の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や公法上の規制等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないことと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、周辺地価動向等も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 41,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一 般 的) (地 域) (個 別 的)	東区は人口、取引件数ともに増加傾向で推移。継続的な低金利環境による需要の下支え等を背景に、住宅地需要は強含みで推移している。 郊外の半島上に形成された閑静な住宅地域である。都心接近性は劣るものの、良好な周辺自然環境等を背景に、新築住宅も散見される。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +11.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東6C - 1454	福岡市東区		更地	()	長方形	南西6m市道 南東4m 角地		「調区」 (80,200) 土砂災害警戒区域	
b	福岡東6C - 552	福岡市東区		更地	()	長方形	北東3m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡東6C - 1463	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東1.6m市道 北西2.2m 角地		1中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
d	福岡東6C - 551	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東10.7m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡東6C - 564	福岡市東区		更地	()	長方形	北西3m未舗装私道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 39,256	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	38,722	100 [81.1]	47,746	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,700
b	() 45,155	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,535	100 [113.5]	43,643	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	45,400
c	() 38,899	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	57,793	100 [124.3]	46,495	その他 0.0	48,400
d	() 49,790	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,176	100 [128.0]	41,544		43,200
e	() 57,218	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,450	100 [125.2]	47,484	[104.0] 100	49,400
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 +0.18	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -9.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.97	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +16.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.97	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 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +22.0		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	45,500 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有目的の一般住宅を中心とした住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、公法上の規制は第1種低層住居専用地域(容積率80%)であり、共同住宅の建築を目的とする土地需要は極めて弱いと判断されるため、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 6 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, 株式会社福岡山ノ手鑑定舎. Row 1: 福岡県(県) - 4, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 横 由紀

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,500 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. Includes dates like 令和 6 年 7 月 1 日 and 令和 6 年 6 月 28 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東 6 C - 1058	福岡市東区		更地	()	台形	南西10 m市道		1 低専 (50,80)				
b	福岡東 6 C - 1051	福岡市東区		建付地	()	不整形	南東5.2 m市道 南西4 m 準角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡東 6 C - 463	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m道路		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
d	福岡東 6 C - 659	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 95,772	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	105,262	$\frac{100}{[112.5]}$	93,566	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	95,400			
b	() 71,637	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	86,431	$\frac{100}{[94.5]}$	91,461	画地 +2.0 行政 0.0	93,300			
c	() 79,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	86,585	$\frac{100}{[95.4]}$	90,760	その他 0.0	92,600			
d	() 84,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,895	$\frac{100}{[96.4]}$	91,177	その他 0.0	93,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	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
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： 93,500 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		自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
福岡県 (県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	37,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	113,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区若宮 2 丁目 1 1 番 3 「若宮 2 - 4 1 - 3」				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	土井 1.5 km	(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 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 14 m、奥行 約 23 m、規模 330 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした大規模開発された戸建住宅を中心とする住宅団地	街路	6 m 市道	交通施設	J R 土井駅西方 1.5 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	一般住宅を中心として、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。不動産需要は堅調であり、不動産業者のミニ開発も存し、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	82,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R 鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、東区の住宅地域一帯である。主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心であり、周辺地域からの転入も認められる。居住環境が良好で、利便性が高い近隣地域においては、不動産の需給は堅調に推移しており、中古住宅を仕入れて新規戸建分譲を行う事例も依然多い。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で 3 5 0 0 ~ 4 0 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	近隣地域では自用目的での取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性より居住の快適性等が重視される。一部に賃貸住宅等も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料を収受しがたいため収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討、単価と総額との関連等の検討を行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡県 (県) - 19	[107.1]	100	100	[100.0]	113,000	補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	112,000 円 / m ²	100	[101.0]	[104.8]	100	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -2.0 +8.0 0.0 -1.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	東区の人口・世帯数の増加傾向、低金利等を反映し、地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある。		
	継続 新規 前年標準価格	105,000 円 / m ²						
- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m ²		
変動率	年間	+7.6 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東6C-1068	福岡市東区		建付地	()	袋地等	南東6.1m市道		1低専(50,80)	
b	福岡東6C-958	福岡市東区		更地	()	不整形	北東6m市道		1低専(550,80)	
c	福岡東6C-51	福岡市東区		更地	()	台形	南西6m市道		1低専(50,80)	
d	福岡東6C-1066	福岡市東区		建付地	()	長方形	西6.1m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m	
e	福岡東6C-1067	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北東5.6m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	() 92,891	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	105,793	100 [87.3]	121,183	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	121,000
b	() 85,068	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [81.0]	108,698	100 [101.0]	107,622	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	108,000
c	() 110,767	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [/]	100 [96.9]	120,826	100 [101.0]	119,630	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	120,000
d	() 124,900	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	127,773	100 [98.8]	129,325	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	129,000
e	() 97,908	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	111,289	100 [96.8]	114,968	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	115,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -10.0	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -19.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -10.0	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 -1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 118,000円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,490,857	1,067,600	4,423,257	3,421,080	1,002,177	(0.9770) 979,127	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	27,197,972 円 (82,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	14.3 m× 23.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階 2LDK、約50㎡、各3戸を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定するため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,350	202,500	1.0	202,500	1.0	202,500
2 ~	住宅	150.00	100.0	150.00	1,400	210,000	1.0	210,000	1.0	210,000
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		412,500				412,500
年額支払賃料						412,500 円 × 12ヶ月 = 4,950,000 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										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 × 6台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,950,000 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 283,500 円				
以上計 + a+ - -						5,386,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						412,500 円 × 95.0 % × 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 412,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 100,438 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 + + +						5,490,857 円 (16,639 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C - 1051	1,228 (1,177)	<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> [102.0]	1,416	対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	福岡東6C - 1052	1,351 (1,310)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,501	月額支払賃料 (1,400 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	223,600 円	55,900,000 x	0.4 %
維持管理費	170,100 円	5,670,000 x	3.0 %
公租公課	土地 87,000 円	査定額	
	建物 475,100 円	55,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	55,900 円	55,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,900 円	55,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,067,600 円 (	3,235 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	55,900,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,421,080 円 (10,367 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,490,857 円
総費用			1,067,600 円
純収益 -			4,423,257 円
建物等に帰属する純収益			3,421,080 円
土地に帰属する純収益 -			1,002,177 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			979,127 円 (2,967 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	27,197,972 円 (		82,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡県(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多々良1丁目777番「多々良1-21-23」			地積 (㎡)	264	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)	
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	土井1.6 km	(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m市道	交通施設	土井駅 南西方1.6 km 法令 1住居 (60,160) 高度地区2種20m 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、交通利便性・系統連続性が多少劣る旧来からの住宅地域である。地域要因に大きな変化はない。地価は、周辺住宅地域の好調な状況を背景に上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	78,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	52,900 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄貝塚線・JR 鹿児島本線の各駅、JR 香椎線の各駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は、天神・博多地区の事業所及び多の津地区等の事業所へ勤務する個人等である。千早・名島地区等の住宅地同様、好調な住宅市場を背景とし、地価は上昇傾向で推移しているが、同地区と比較すると選好性は弱い。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築戸建住宅で、3,500万円から4,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、交通利便性・系統連続性が劣ることから、周辺の千早・名島等の住宅地域と比較すると選好性が多少劣る住宅地域である。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例から査定した価格であり規範性は高い。収益価格は、賃貸市場の成熟度が低く、比準価格と比較すると低位に試算された。本件においては、市場性を表した比準価格を重視し収益価格は参考として、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 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	112,000 円 / ㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	77,700	0.0 街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[100.0]	[154.3]	100		+4.0 地域 交通 環境 行政 その他 +11.0 +35.0 -1.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,000 円 / ㎡			価格 変動 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 東区の人口は増加傾向で推移している。住宅地・商業地を中心に不動産市場は堅調である。			
	- 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 〕 地域要因に大きな変動はないが、好調な不動産市場を背景に、地価の上昇傾向は継続中である。			
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕 特段の変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 754	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北4 m私道 南東2 m 二方路		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東 6 C - 1358	福岡市東区		更地	()	袋地等	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区 外壁後退 1 m		
c	福岡東 6 C - 1060	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北西4.4 m市道 南西1.5 m 二方路		「調区」 (50,50)		
d	福岡東 6 C - 967	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東 6 C - 454	福岡市東区		建付地	()	長方形	西5 m市道		1 低専 (50,80) 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	() 78,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	85,868	$\frac{100}{[109.2]}$	78,634	街路 0.0 交通・接近 0.0	78,600	
b	() 84,545	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	105,930	$\frac{100}{[135.2]}$	78,351	環境 0.0 画地 0.0	78,400	
c	() 62,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	71,176	$\frac{100}{[91.2]}$	78,044	行政 0.0	78,000	
d	() 71,721	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	81,603	$\frac{100}{[104.0]}$	78,464	その他 0.0	78,500	
e	() 46,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,182	$\frac{100}{[79.2]}$	77,250	[100.0] 100	77,300	
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 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	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： 78,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	4,947,459	1,011,500	3,935,959	3,421,080	514,879	(0.9770) 503,037	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	13,973,250 円 (52,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	264㎡	16.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造の2階建て(50㎡程度の2DK)を想定した。			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	居宅	150.00	100.0	150.00	1,350	202,500	1.0	202,500
							1.0	202,500
2 ~ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,350	202,500	1.0	202,500
							1.0	202,500
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		405,000		405,000
年額支払賃料					405,000円 x 12ヶ月 = 4,860,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は計上しない。			
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)					敷金充当のため不要 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					4,860,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 255,000円			
以上計 + a+ - -					4,845,000円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					405,000円 x 95.0% x 1.00% = 3,848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%) 405,000円 x 95.0% x 0.2563 = 98,611円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円			
総収益 + + +					4,947,459円 (18,740円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 652	1,449 (1,389)	<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> [100.0]	1,380	対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡
b	福岡東6K(賃) - 412	1,655 (1,588)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [125.0]	<u>100</u> [100.0]	1,324	月額支払賃料 (1,350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	223,600 円	55,900,000 x	0.4 %
維持管理費	153,000 円	5,100,000 x	3.0 %
公租公課	土地 48,000 円	査定額	
	建物 475,100 円	55,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	55,900 円	55,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,900 円	55,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,011,500 円 (	3,831 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	55,900,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,421,080 円 (12,959 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,947,459 円
総費用			1,011,500 円
純収益 -			3,935,959 円
建物等に帰属する純収益			3,421,080 円
土地に帰属する純収益 -			514,879 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			503,037 円 (1,905 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	13,973,250 円 (		52,900 円 / m ²)

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

鑑定評価額	40,300,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 17日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区水谷3丁目22番71「水谷3-21-7」				地積(㎡)	288	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北西4.7m 市道	水道、ガス、下水	千早700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 110m、西 120m、南 180m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4.7m市道	交通 千早駅 北東方700m	法令 1低専(50,80)		
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はJR鹿兒島本線「千早」「香椎」、JR香椎線「香椎神宮」「舞松原」、西鉄貝塚線「西鉄香椎」～「名島」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は福岡市都心部へ通勤する30～40代の1次取得者及び住み替え需要者。区画整然とした住宅地域で住宅地需要も堅調に推移しており地価は上昇傾向が継続している。新築の分譲住宅は少なく、土地は標準的な画地規模で46万円/坪程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並び住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	福岡東(県) - 19	[107.1] 100	100	100	[100.0] 100	141,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 +2.0 +1.0 -18.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	状況	要因	要因
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +8.5 % 半年間 %		景気はこのところ足踏みみられるが緩やかに回復している。東区の人口及び世帯数は増加傾向にあり住宅地需要は堅調に推移している。						
		千早駅まで徒歩圏内の区画整然とした大規模住宅地域である。住宅地需要は堅調であり地価は上昇傾向が継続している。						
		個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1252	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 6 C - 53	福岡市東区				建付地	()	袋地等	北7 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 6 C - 1063	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 6 C - 953	福岡市東区				更地	()	長方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡東 6 C - 556	福岡市東区				建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 北8.3 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 136,620	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,774	100 [97.0]	150,282	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	150,000		
b	() 116,198	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	136,468	100 [97.9]	139,395	環境 画地	0.0 0.0	139,000		
c	() 124,037	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	125,000	100 [92.7]	134,844	行政	0.0	135,000		
d	() 139,318	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	142,077	100 [103.0]	137,939	その他	0.0	138,000		
e	() 134,911	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	139,970	100 [99.9]	140,110	[100.0] 100	0.0 100	140,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.74	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.72	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 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)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 K - 418	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m道路 南6 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東 6 C - 1057	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	福岡東 6 C - 561	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 6 C - 952	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東5 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	() 108,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	115,946	$\frac{100}{[117.3]}$	98,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	102,000	
b	() 90,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	100,465	$\frac{100}{[102.0]}$	98,495	画地 +3.0 行政 0.0	101,000	
c	() 96,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	98,162	$\frac{100}{[100.0]}$	98,162	その他 0.0	101,000	
d	() 113,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,090	$\frac{100}{[120.0]}$	98,408	その他 0.0	101,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 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： 101,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡県(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	福岡市東区三苫3丁目1873番80 「三苫3-23-5」				地積 (㎡)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	三苫 1.1 km	(その他) 特別用途地区 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 140 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	三苫駅 南西方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等	
地域要因の将来予測	博多湾沿岸部の区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現況を基調とした推移を予測する。地価の割安感を背景に、今後も強含みでの推移を予測するが、金利動向には留意を要する。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区北部の三苫地区周辺の住宅地域である。主な需要者は、福岡市内への通勤者又は地縁選好性を有する個人が中心となる。同圏域の内、区画割が可能エリアではミニ開発分譲が散見され、割安感、中心部の供給不足・地価高騰等も相俟って、従来よりも高価格帯での取引が確認される。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 15 ~ 17 百万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、東区北部の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や公法上の規制等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡県(県) - 18	[108.9]	100	100	[104.0]	82,400	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-1.0 +4.0 +25.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,400 円 / ㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	東区は人口、取引件数ともに増加傾向で推移。継続的な低金利環境による需要の下支え等を背景に、住宅地需要は強含みで推移している。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	- 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	要因	郊外の沿岸部の区画整然とした住宅地域である。都心接近性はやや劣るものの、閑静な住環境等を背景に、一定の需要が見込まれる。
変動率	年間	+8.0 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東6K - 610	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東6C - 1467	福岡市東区		建付地	()	袋地等	南4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	福岡東6C - 151	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南6.5 m市道 北西5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	福岡東6C - 1461	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m市道 北東0.9 m 角地		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
e	福岡東6C - 966	福岡市東区		建付地	()	長方形	南4 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	() 74,297	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	78,192	100 [98.0]	79,788	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	83,000	
b	() 73,209	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	85,166	100 [105.9]	80,421	画地 +4.0 行政 0.0	83,600	
c	() 79,058	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	80,263	100 [99.0]	81,074	その他 0.0	84,300	
d	() 72,729	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,638	100 [98.8]	76,557		79,600	
e	() 97,900	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	95,569	100 [121.7]	78,528	[104.0] 100	81,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -1.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	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：	82,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有目的の中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、公法上の規制は第1種低層住居専用地域(容積率80%)であり、共同住宅の建築を目的とする土地需要は極めて弱いと判断されるため、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	株式会社旭鑑定補償
福岡県(県) - 10	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) [令和 6年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早 1 丁目 2 7 5 2 番 2 2 7 「千早 1 - 5 - 2 2」			地積 (㎡)	261	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	名島 850 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模			270 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4.8 m 市道	交通 名島駅 北西方 850 m	法令 1 中専 (60,150)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は交通利便性の良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は旺盛であり、地価水準は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	182,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内の JR 鹿児島本線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。近隣地域は嗜好性の高い千早駅周辺のエリアにも比較的近接し、利便性の良好な地域であることから住宅地需要は旺盛であり、高値の取引が散見され、地価水準は高い上昇率で推移している。中心となる価格帯は、270㎡程度の土地であれば 5,000 万円前後と見られる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に依じたウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたものと見られる。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	福岡県(県) - 19						標 街路 0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[100.0]		域 交通 +3.0
	112,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[67.6]	100	176,000	要 環境 -33.0
							因 行政 -2.0
							その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 165,000 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価の上昇率は拡大傾向で推移している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	地域要因に大きな変動はないが、交通利便性が良好な既存住宅地域であることから、住宅地需要は堅調に推移している。	
	変動率	年間 +10.3 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡東6C-62	福岡市東区		建付地	()	袋地等	南東4 m市道		1中専(60,150)				
b	福岡東6C-64	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道		1中専(60,150)				
c	福岡東6C-758	福岡市東区		建付地	()	不整形	北西5 m市道 南東4 m 角地		1中専(70,100) 高度地区1種15m				
d	福岡東6C-1251	福岡市東区		建付地	()	不整形	西6.8 m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 171,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	189,632	$\frac{100}{[107.0]}$	177,226	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	177,000			
b	() 167,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	175,889	$\frac{100}{[96.0]}$	183,218	画地 0.0 行政 0.0	183,000			
c	() 151,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	163,575	$\frac{100}{[92.9]}$	176,076	その他 0.0	176,000			
d	() 165,831	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	200,103	$\frac{100}{[107.0]}$	187,012	その他 0.0	187,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	環境 +7.0
b	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	環境 -4.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	環境 -8.0
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	その他 0.0	環境 +6.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	その他	
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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県 (県) - 11	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	40,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区舞松原 3 丁目 1 5 5 番 1 1 1 「舞松原 3 - 1 7 - 2 7」				地積 (m ²)	303	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	千早 1 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 150 m、南 90 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 18 m、奥行 約 16 m、			規模	290 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6.5 m 市道	交通施設	千早駅 南東方 1 km	法令規制	1 低専 (50, 80)	
地域要因の将来予測	近隣地域は閑静な住宅団地に存する。一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅団地であり、地価は上昇傾向にある。今後も現状にて推移していくものと思料される。									
(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		+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域である。住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は東区内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン層が主体となる。住宅需要は、市区内の人口及び世帯数の増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移している。中心となる価格帯は 3 0 0 m ² 程度の土地で 4 0 , 0 0 0 千円程度となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通		域 交通
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	福岡県 (県) - 19							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[107.1]	100	100	[104.0]	133,000		化 環境	要 環境	
112,000 円 / m ²	100	[101.0]	[92.7]	100		補 画地	正 行政	因 行政	0.0	
						正 行政	その他	その他	0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 124,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	区内の人口世帯数は増加傾向にあり、低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(地域)	閑静な住宅団地であり、居住環境は良好である。地域要因に特段の変動は見られず住宅需要は堅調に推移していくものと思われる。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(個別的)	特段の変動要因は見られない。				
変動率	年間	+8.9 %	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東 6 K - 1413	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		2 中専 (50,92) 高度地区1種最高15m 高さ制限10m			
b	福岡東 6 C - 1252	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		1 低専 (50,80)			
c	福岡東 6 C - 962	福岡市東区				更地	()	ほぼ整形	北4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)			
d	福岡東 6 C - 1063	福岡市東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 113,179	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	123,252	100 [95.0]	129,739	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	135,000			
b	() 136,620	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	145,774	100 [112.9]	129,118	環境 画地	0.0 +4.0	134,000			
c	() 110,114	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	111,183	100 [86.5]	128,535	行政	0.0	134,000			
d	() 124,037	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	125,000	100 [95.0]	131,579	その他	0.0	137,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.74	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
b	正常	% / 月 +0.74	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	-2.0 0.0	環境 その他	+20.0
c	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-15.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡県(県) - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	福岡市東区箱崎3丁目3531番12「箱崎3-32-10」			地積(㎡)	337	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 (その他)高度地区2種20m建築協定(70,180)				
	正方形	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	箱崎九大前120m					
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 70m、南 70m、北 50m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模			320㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	駅への接近性に優れる住宅地域	街路	4.5m市道	交通施設	箱崎九大前駅 南東方 120m 法令 1住居(70,180)準防 規制 高度地区2種20m建築協定				
	地域要因の将来予測	九大跡地再開発の動きが加速しており、期待感が高まっている。駅距離も近く、利便性に優れるため、引き続き土地需要は堅調で地価は上昇基調が続くと予測する。									
(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	302,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	218,000 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JR鹿児島本線及び福岡市地下鉄箱崎線沿線の駅徒歩圏内を中心とする圏域であり、箱崎地区の住宅地一円に及ぶ。主たる需要者は、戸建所有を目的とする富裕層若しくは賃貸アパートへ投資する個人投資家等である。当該地域は、生活利便性と閑静な住環境を兼ね備え、加えて九州大学跡地の開発への期待性から、需要は高まっている。需要の中心となる価格帯は、300㎡程度の土地のみの取引で概ね100百万円程度である。										
(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のほか共同住宅も多い住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定標準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 254,000 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 +18.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因			<p>(一般的要因) 東区では、人口、世帯数ともに増加が続いており、金利上昇への不安はあるものの、住宅地需要は依然として堅調である。</p> <p>(地域要因) 九大跡地及び駅に近接する。再開発の事業者が選定され、計画概要が発表される等進展を受けて、不動産市場は活性化している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない</p>			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東 6 C - 1155	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m					
b	福岡東 6 C - 1152	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南25 m県道		準工 (60,200)					
c	福岡東 6 C - 1353	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20 m市道		商業 (90,400)					
d	福岡東 6 C - 1154	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
e	福岡東 6 C - 364	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北東24 m市道		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 252,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	293,940	$\frac{100}{[83.8]}$	350,764	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	() 210,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	295,999	$\frac{100}{[115.3]}$	256,721		351,000				
c	() 443,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	502,977	$\frac{100}{[158.1]}$	318,139		257,000				
d	() 209,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	232,211	$\frac{100}{[77.1]}$	301,182		318,000				
e	() 349,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	373,859	$\frac{100}{[121.9]}$	306,693		301,000				
									[100.0] 100	307,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+12.0 +1.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.49	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	+12.0 +20.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	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 +1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-22.0 0.0
e	正常	% / 月 +1.00	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	+12.0 +1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 302,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,016,920	2,007,595	8,009,325	5,299,920	2,709,405	(0.9770) 2,647,089	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	73,530,250 円 (218,000 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	150.00	S	3 F	440.00		
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 建築協定 準防	70 %	200 %	180 %	337 ㎡	17.5 m x 19.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K x 1 2 戸			有効率 の理由	97.0 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	150.00	95.0	142.50	1,900	270,750	1.0	270,750
2 ~ 2	住宅	145.00	98.0	142.10	2,010	285,621	1.0	285,621
3 ~ 3	住宅	145.00	98.0	142.10	2,010	285,621	1.0	285,621
~								
~								
計		440.00	97.0	426.70		841,992		841,992
年額支払賃料				841,992 円 x 12ヶ月 = 10,103,904 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 216,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて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 (%))				10,103,904 円 x 5.0 % + 216,000 円 x 5.0 % = 515,995 円				
以上計 + a+ - -				9,803,909 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				841,992 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,999 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 %) 841,992 円 x 95.0 % x 0.2563 = 205,012 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				10,016,920 円 (29,724 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 751	2,023 (1,940)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,088	対象基準階の 月額実質賃料 2,057 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 752	2,024 (2,024)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,026	月額支払賃料 (2,010 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	346,400 円	86,600,000 x	0.4 %
維持管理費	515,995 円	10,319,904 x	5.0 %
公租公課	土地 235,900 円	査定額	
	建物 736,100 円	86,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	86,600 円	86,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,600 円	86,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,007,595 円 (	5,957 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	86,600,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 440.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,299,920 円 (15,727 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,016,920 円	
総費用		2,007,595 円	
純収益 -		8,009,325 円	
建物等に帰属する純収益		5,299,920 円	
土地に帰属する純収益 -		2,709,405 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,647,089 円 (7,855 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	73,530,250 円 (	218,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅東1丁目571番7「香椎駅東1-34-25」				地積(㎡)	254	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,100)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	南東5.3m 市道	水道、ガス、下水	香椎900m	(その他) 高度地区1種15m			
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 100m、南 120m、北 70m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	香椎駅 北東方900m	法令 1中専(60,100) 規制 高度地区1種15m		
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	81,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は東区内のJR鹿児島本線、JR香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域の圏域。需要者は福岡市内に通勤するサラリーマン層が中心と見られる。香椎駅周辺の土地区画整理事業の完了による波及効果もあり、また当該地域は戸建住宅、共同住宅が建ち並び居住環境の良い住宅地域であることから需要は旺盛である。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2,300万円～2,800万円前後であると把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比べて低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、戸建住宅を主とし共同住宅も見られる地域に所在する事例を中心に採用して試算されており、規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を標準として、収益価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡県(県) - 18	[108.9]	100	100	[100.0]	105,000		補正	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	東区内各所でマンションの新規開発が続いており、マンション用地需要は依然として続いており、戸建住宅用地需要に波及している。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	継続 新規 前年標準価格	92,600 円/㎡								
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					
変動率		年間 +13.4 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1362	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	西3.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	福岡東 6 K - 416	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北東2.8 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
c	福岡東 6 C - 955	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m私道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡東 6 C - 1365	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道 北西5 m 二方路		1 低専 (60,80) 特別用途地区 高さ制限10m		
e	福岡東 6 K - 418	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	東6 m道路 南6 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 110,011	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	118,567	100 [109.3]	108,478	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000	
b	() 108,901	100 [100.0]	[112.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	122,296	100 [113.8]	107,466	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	107,000	
c	() 98,496	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,701	100 [100.8]	103,870	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	104,000	
d	() 110,924	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	117,231	100 [109.1]	107,453	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	107,000	
e	() 108,500	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	115,946	100 [106.0]	109,383	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	109,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -1.0
b	正常	% / 月 +1.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.12	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 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.90	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	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 107,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,644,980	985,948	3,659,032	2,900,880	758,152	(0.9770) 740,715	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	20,575,417 円 (81,000 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	127.00	L S 2 F		254.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区1種15m	60 %	100 %	100 %	254 ㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 5.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4 2 ㎡程度の 2 L D K を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	127.00	100.0	127.00	1,510	191,770	1.0	191,770		
2 ~ 2	住宅	127.00	100.0	127.00	1,530	194,310	1.0	194,310		
~										
~										
~										
計		254.00	100.0	254.00		386,080				386,080
年額支払賃料						386,080 円 x 12ヶ月 =				4,632,960 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										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,632,960 円 x 5.0 % 円 x % =				231,648 円
以上計 + a+ - -										4,641,312 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						386,080 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,668 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 + + +						4,644,980 円 (18,287 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東(賃) 6 C - 1352	1,500 (1,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,500	対象基準階の 月額実質賃料 1,531 円/㎡
b	福岡東(賃) 6 C - 1351	1,490 (1,429)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [95.0]	1,572	月額支払賃料 (1,530 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	189,600 円	47,400,000 x	0.4 %
維持管理費	243,648 円	4,872,960 x	5.0 %
公租公課	土地 55,000 円	査定額	
	建物 402,900 円	47,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	47,400 円	47,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,400 円	47,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	985,948 円 (	3,882 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	47,400,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 254.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,900,880 円 (11,421 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,644,980 円
総費用			985,948 円
純収益 -			3,659,032 円
建物等に帰属する純収益			2,900,880 円
土地に帰属する純収益 -			758,152 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			740,715 円 (2,916 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	20,575,417 円 (		81,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡県(県) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額	49,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	105,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎駅前 3 丁目 6 7 3 番 1 1 7 「香椎駅前 3 - 19 - 3」			地積 (m ²)	350	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	香椎 950 m	(その他) (60,180)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	香椎駅北方 950 m 法令 1 住居 (60,180) 規制
	地域要因の将来予測	駅や大学にほど近い住宅地域であり、画地の細分化や高度利用化を伴いながら、住宅地として成熟していくと予測する。地価の割安感を背景に、今後も強含みでの推移を予測するが、建築費や金利の動向には留意を要する。					
(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	143,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	109,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区中北部の住宅地域で、JR 鹿児島本線及び西鉄貝塚線の駅が徒歩圏内の地域である。主な需要者は福岡市中心部への通勤者が中心となる。同圏域は都心接近性が概ね良好であり、生活施設も集積していることから、利便性を重視する層に選好されるが、中心部の供給不足・地価高騰等も相俟って、従来よりも高価格帯での取引が確認される。なお、画地規模等によって大きく異なるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた東区中北部の比較的規模の大きい住宅地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、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 ²)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡県(県) - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 112,000 円 / m ²	[107.1] 100	100 [101.0]	100 [84.6]	[100.0] 100	140,000	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	(一般的要因) 東区は人口、取引件数ともに増加傾向で推移。継続的な低金利環境による需要の下支え等を背景に、住宅地需要は強含みで推移している。 (地域要因) 緩やかな傾斜地に中規模一般住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。駅や大学の徒歩圏内に位置し、底堅い住宅需要が見込まれる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +10.2 %	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	福岡東 6 C - 1058	福岡市東区		更地	()	台形	南西10 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 6 C - 54	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 6 C - 1462	福岡市東区		更地	()	長方形	西6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 6 C - 1260	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡東 6 C - 51	福岡市東区		更地	()	台形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 95,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	105,262	$\frac{100}{[76.7]}$	137,239	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	137,000	
b	() 155,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,017	$\frac{100}{[113.8]}$	144,127	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	144,000	
c	() 109,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	114,969	$\frac{100}{[79.1]}$	145,346	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	145,000	
d	() 145,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,193	$\frac{100}{[98.0]}$	155,299	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	155,000	
e	() 110,767	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	120,826	$\frac{100}{[90.1]}$	134,102	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	134,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -3.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.74	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 -3.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 143,000 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)
	6,884,283	1,377,732	5,506,551	4,106,520	1,400,031	(0.9770) 1,367,830	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	37,995,278 円 (109,000 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	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	180 %	350 ㎡	16.5 m x 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K x 6 戸の共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	180.00	100.0	180.00	1,530	275,400	1.0	275,400
2 ~ 2	居宅	180.00	100.0	180.00	1,700	306,000	1.0	306,000
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		581,400		581,400
年額支払賃料				581,400 円 x 12ヶ月 =				6,976,800 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				別途計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				5,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +				= 264,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,976,800 円 x 5.0 % + 264,000 円 x 5.0 % =				362,040 円
以上計 + a+ - -								6,878,760 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				581,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,523 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 + + +				6,884,283 円 (19,669 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 1453	2,002 (1,920)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[118.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,731	対象基準階の 月額実質賃料 1,702 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 1454	1,498 (1,467)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,672	月額支払賃料 (1,700 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	268,400 円	67,100,000 x	0.4 %
維持管理費	289,632 円	7,240,800 x	4.0 %
公租公課	土地 115,200 円	査定額	
	建物 570,300 円	67,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,377,732 円 (	3,936 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	67,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 % + 0.0877 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,106,520 円 (11,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,884,283 円	
総費用		1,377,732 円	
純収益 -		5,506,551 円	
建物等に帰属する純収益		4,106,520 円	
土地に帰属する純収益 -		1,400,031 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,367,830 円 (3,908 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	37,995,278 円 (	109,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県 (県) - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 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	福岡市東区唐原 7 丁目 1 6 番 4 「唐原 7 - 3 - 2 9」				地積 (m ²)	160	法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	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	九産大前 580 m	(その他) 特別用途地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 170 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特別用途地区「戸建住環境形成地区」に指定されている。	街路	5.3 m 市道	交通施設	九産大前駅東方 580 m	法令 1 低専 (50, 80) 特別用途地区			
	地域要因の将来予測	地域内は駅接近の優位性や既存建物の建替え等による街路条件の向上を下支えとして、当分の間、需要は堅調に推移し、地価は上昇基調を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区北部周辺の各鉄道駅まで徒歩圏内の戸建住宅地域一円である。需要者の中心は福岡市都心部まで通勤する個人である。圏内においては最寄駅接近性に優れた地域の需要は特に強含みで推移しており、近年の地価上昇傾向を背景に、住宅販売時の総額抑制のため中規模画地を小規模に分割する販売方法が多くみられる。取引の中心価格帯は、規模約 160 m ² で土地約 1,500 万円、新築戸建て 3,500 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	比準価格は適格要件を満たす規範性の高い事例を収集し、適正な補修正を施して求めた実証的な価格となった。一方、主たる需要者は居住の快適性や類似不動産との比較に着目して行動することから収益性に着目した収益還元法は非適用とした。以上より、指定基準地価格との均衡、単価と総額との関連、同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	公示価格	[]	100	100	[]			化 交通	域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	福岡県 (県) - 18							化 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[100.0]	91,000		補 画地	要 環境		
	95,500 円 / m ²	100	[102.0]	[112.0]	100			正 行政	因 行政		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	区内の人口増加を背景に各所で商業施設やマンション等の開発が行われており需要は引き続き堅調に推移している。						
	継続 新規	前年標準価格			84,000 円 / m ²	〔 地 域 要 因 〕	地域内は駅接近性に優れており、街路条件がやや向上したことから相まって、住宅地需要は引き続き堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
	代表標準地 標準地	標準地									
公示価格											
変動率	年間	+8.3 %	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 661	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m		
b	福岡東 6 C - 967	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 6 C - 1057	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	福岡東 6 C - 562	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	福岡東 6 K - 613	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
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	() 99,552	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,733	100 [110.1]	94,217	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	94,200	
b	() 71,721	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	81,603	100 [93.1]	87,651	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	87,700	
c	() 90,466	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100,465	100 [107.1]	93,805	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	93,800	
d	() 95,189	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	103,706	100 [114.4]	90,652	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	90,700	
e	() 82,192	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	92,055	100 [104.1]	88,429	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	88,400	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	地域内は一部低層アパートもみられるが、中規模戸建住宅が中心の既成住宅地域である。また、第一種低層住居専用地域に存することから高度利用も難しいため、規模や投資採算性の観点から賃貸アパートを想定することは非現実的であると判断し収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) - 16, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 37,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区名島4丁目2589番62外. (2) 近隣地域: 東 90m, 西 130m, 南 40m, 北 90m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、西鉄貝塚線の各駅、JR鹿児島本線・JR香椎線各駅を最寄り駅とする戸建住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、居住環境・交通利便性が比較的良好な高台の戸建住宅地域である。... (8) 代表標準地 標準地: 公示価格 112,000 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 福岡県(県) - 19, 前年指定標準地の価格 112,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 変動率 年間 +8.0%, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 360	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m		
b	福岡東 6 K - 1413	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		2 中専 (50,92) 高度地区1種最高15m 高さ制限10m		
c	福岡東 6 C - 556	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 北8.3 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
d	福岡東 6 C - 456	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6 m道路		1 低専 (50,80)		
e	福岡東 6 C - 958	福岡市東区		更地	()	不整形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 127,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,982	$\frac{100}{[107.8]}$	121,505	街路 0.0 交通・接近 0.0	122,000	
b	() 113,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,252	$\frac{100}{[99.0]}$	124,497	環境 0.0	124,000	
c	() 134,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	139,970	$\frac{100}{[114.3]}$	122,458	画地 0.0	122,000	
d	() 99,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,277	$\frac{100}{[88.3]}$	119,227	行政 0.0	119,000	
e	() 85,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	108,698	$\frac{100}{[91.1]}$	119,317	その他 0.0 [100.0] 100	119,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	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 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 121,000 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		自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。					

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 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
福岡県 (県) - 17	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	48,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	130,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	97,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香住ヶ丘 2 丁目 2 3 番 1 2 「香住ヶ丘 2 - 1 4 - 1 1」				地積 (m ²)	376	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 : 1.5	共同住宅 R C 5	中規模一般住宅のほかマンションの立地が見られる住宅地域	南西 7 m 市道	水道、ガス、下水	九産大前 270 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	7 m 市道	交通施設	九産大前駅南西方 270 m	法令 1 住居 (60,200)	
地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅へのアクセスに優れた戸建住宅と中低層の共同住宅が混在する住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	97,500 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市東区内の J R 鹿児島本線、香椎線及び西鉄貝塚線沿線の住宅地域であり、主な需要者は不動産賃貸業を営む不動産業者や法人・個人投資家等である。金利はやや上昇基調にあるが、水準的には未だ低金利の状況にあるため、安定収益が見込める住居系の投資用賃貸物件の旺盛な需要に伴い賃貸物件素地の需要も堅調で、地価の上昇率は拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は 4 0 0 m ² 程度の土地であれば 5 , 0 0 0 ~ 5 , 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い取引事例を収集し得たことから、説得力の高い比準価格が求められたものと想定する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡県 (県) - 18	[108.9]	100	100	[100.0]	127,000			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	118,000 円 / m ²	価格変動状況要因	変動率 年間 +10.2 % 半年間 %	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-					公示価格	円 / m^{2}
<p>(一般的) 東区は人口が増加傾向で推移し、住宅地需要も堅調であることから地価の上昇率は拡大傾向で推移している。</p> <p>(地域) 地域要因に大きな変動はないが、利便性が良好で用途の多様性も認められるため、住宅地需要は堅調に推移している。</p> <p>(個別的) 個別的要因に変動はない。</p>									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1057	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)		
b	福岡東 6 C - 1259	福岡市東区		建付地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道 西6.6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東 6 C - 967	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 6 C - 759	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西7.5 m市道 南東3.8 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 90,466	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100,465	100 [78.8]	127,494	街路 0.0 交通・接近 0.0	127,000	
b	() 84,381	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	95,759	100 [65.9]	145,310	環境 0.0	145,000	
c	() 71,721	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	81,603	100 [60.2]	135,553	画地 0.0	136,000	
d	() 81,232	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [90.0]	100 [86.3]	113,476	100 [81.3]	139,577	行政 0.0 その他 0.0	140,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -18.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -36.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 -13.7	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： 137,000 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)	
	14,260,678	3,107,706	11,152,972	9,747,000	1,405,972	(0.9385) 1,319,505	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	36,652,917 円 (97,500 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	376㎡	15.3 m x 21.1 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	30㎡前後の1DKタイプ			有効率の理由	94.0%	共同住宅として標準的である

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	居宅	150.00	90.0	135.00	1,650	222,750	1.0		222,750		
							1.0		222,750		
2 ~ 2	居宅	150.00	95.0	142.50	1,680	239,400	1.0		239,400		
							1.0		239,400		
3 ~ 3	居宅	150.00	95.0	142.50	1,700	242,250	1.0		242,250		
							1.0		242,250		
4 ~ 4	居宅	150.00	95.0	142.50	1,730	246,525	1.0		246,525		
							1.0		246,525		
5 ~ 5	居宅	150.00	95.0	142.50	1,750	249,375	1.0		249,375		
							1.0		249,375		
計		750.00	94.0	705.00		1,200,300			1,200,300		
年額支払賃料						1,200,300円 x 12ヶ月 =				14,403,600円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 +				= 288,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分に担保されているため計上しない				0円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						14,403,600円 x 5.0% + 288,000円 x 5.0% =				734,580円	
以上計 + a+ - -										13,957,020円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,200,300円 x 95.0% x 1.00% =				11,403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%) 1,200,300円 x 95.0% x 0.2563 =				292,255円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円	
総収益 + + +						14,260,678円 (37,927円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 52	1,362 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	1,610	対象基準階の月額実質賃料 1,717円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 53	1,430 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,730	月額支払賃料 (1,680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	684,000 円	171,000,000 x	0.4 %
維持管理費	514,206 円	14,691,600 x	3.5 %
公租公課	土地 114,000 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,107,706 円 (	8,265 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	171,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,747,000 円 (25,923 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,260,678 円	
総費用		3,107,706 円	
純収益 -		11,152,972 円	
建物等に帰属する純収益		9,747,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,405,972 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,319,505 円 (3,509 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	36,652,917 円 (	97,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典
鑑定評価額	23,300,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月24日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区美和台4丁目118番1「美和台4-4-11」			地積(㎡)	224	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)特別用途地区				
	長方形1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東4.2m市道	水道、ガス、下水	三苫310m					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西150m、南50m、北150m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模			220㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北4.2m市道	交通施設	西鉄三苫駅北東方310m 法令1低専(50,80)特別用途地区				
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、特段の地域要因の変化はない。周辺の住宅地需要は引き続き堅調で、地価水準は今後も上昇傾向で推移するものと予測するが、最終需要者の所得動向等を注視する必要がある。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 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	JR鹿児島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。対象基準地が存する地域は、居住環境が比較的良好な区画整然とした戸建住宅団地であり、需要は概ね堅調に推移している。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で2300~2400万円程度が主流となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。自用目的での取引が主流で、収益性よりも主に居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 95,500 円/㎡ -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡県 - 1 公示価格 101,000 円/㎡			変動率	年間 +8.9%	半年間 +3.0%	価格形成要因	<p>〔一般的要因〕 福岡県全体の人口はほぼ横ばいだが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。</p> <p>〔地域要因〕 区画整然とした住宅地域で、生活利便性に優れることから、不動産需要は比較的堅調である。</p> <p>〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 966	福岡市東区		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
b	福岡東 6 C - 1462	福岡市東区		更地	()	長方形	西6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡東 6 C - 460	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 6 C - 964	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東5 m 角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
e	福岡東 6 C - 762	福岡市東区		建付地	()	不整形	北4 m道路		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	() 97,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	95,569	$\frac{100}{[96.0]}$	99,551	街路 0.0 交通・接近 0.0	102,000	
b	() 109,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	114,969	$\frac{100}{[104.0]}$	110,547	環境 0.0	113,000	
c	() 99,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,670	$\frac{100}{[100.0]}$	104,670	画地 +2.0	107,000	
d	() 89,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	85,628	$\frac{100}{[96.0]}$	89,196	行政 0.0	91,000	
e	() 88,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	95,489	$\frac{100}{[92.1]}$	103,680	その他 0.0 [102.0] 100	106,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	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 -4.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +4.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.50	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 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.60	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 -4.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -4.0
			画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 104,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) - 19	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎台1丁目1754番55 「香椎台1-7-3」				地積(㎡)	198	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	香椎神宮500m	(その他)特別用途地区			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、			規模	200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北5m市道	交通施設	JR香椎神宮駅北東方500m 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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 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	JR鹿兒島本線、同香椎線、西鉄貝塚線沿線で、概ね東区の住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。市場における主たる需要者は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。居住環境が良好な戸建住宅団地であり、需要は概ね堅調に推移しているが、最低敷地規模の制限があり敷地の細分化に限度があるため、その点で開発意欲が抑制される。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で2300~2400万円程度が主流となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域ある。自用目的での取引が主流で、収益性よりも居住の快適性が追求されるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで対象基準地の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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	変動状況	要因	福岡県全体の人口はほぼ横ばいだが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	- 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 福岡東 - 6 公示価格 115,000 円/㎡									
変動率		年間 +7.1%	半年間 +4.3%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 657	福岡市東区		建付地	()	ほぼ正方形	南8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡東 6 C - 952	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 6 C - 951	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
d	福岡東 6 K - 1213	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北東7 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	福岡東 6 C - 760	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東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	() 113,004	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	114,525	100 [103.0]	111,189	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	112,000	
b	() 113,548	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,090	100 [98.0]	120,500	環境 0.0	122,000	
c	() 128,591	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	128,591	100 [103.0]	124,846	画地 +1.0	126,000	
d	() 113,906	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [105.1]	116,724	100 [92.2]	126,599	行政 0.0 その他 0.0	128,000	
e	() 98,285	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,904	100 [98.0]	105,004	[101.0] 100	106,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -4.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.59	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 -2.0	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： 120,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 6 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, 小池不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡県(県) - 20, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小池 孝典

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 6 年 7 月 1 日 and 令和 6 年 7 月 17 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市東区大字志賀島字小路 6 9 1 番. (2) 近隣地域: 東 60m, 西 40m, 南 150m, 北 100m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は志賀島を中心に福岡市東区北西部の住宅地域及び隣接する新宮町の住宅地域も含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い. (8) 代表標準地: 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (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 28,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.1%, 半年間 %.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1454	福岡市東区		更地	()	長方形	南西6 m市道 南東4 m 角地		「調区」 (80,200) 土砂災害警戒区域		
b	福岡東 6 C - 462	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	北3 m市道 東3 m 準角地		1 低専 (60,80) 特別用途地区		
c	新宮 6 K - 907	糟屋郡新宮町		建付地	()	不整形	北4 m町道 西3 m 準角地		「調区」 (60,200)		
d	新宮 6 C - 951	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南4 m町道 東4 m 角地		1 住居 (70,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 39,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,722	$\frac{100}{[134.5]}$	28,790	街路 交通・ 0.0	28,800	
b	() 33,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	34,758	$\frac{100}{[124.2]}$	27,986	接近 環境 0.0	28,000	
c	() 27,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,358	$\frac{100}{[101.2]}$	29,010	画地 行政 0.0	29,000	
d	() 41,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,803	$\frac{100}{[150.9]}$	29,028	その他 0.0	29,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 -9.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,600 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) - 21	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	1,100,000,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区香椎照葉4丁目26番31「香椎照葉4-4-8」				地積(㎡)	3,388	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(80,300)準防	
	長方形 1:2	共同住宅 RC 14	高層マンションが増えつつある住宅地域	北西30m 市道	水道、ガス、下水	香椎3km	(その他) 地区計画等 (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 150m、北 80m		標準的使用	高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 80m、		規模	3,200㎡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	30m市道	交通施設	JR香椎駅北西方3km 法令(80,300)準防 規制 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	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	331,000 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	322,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を福岡市東区の主にマンションが立地する住宅地域一帯と把握する。市場における需要者の中心はマンション開発業者である。アイランドシティ中央部の利便性が高い立地であり、高層住宅地として成熟の途中にある。マンション分譲単価は平均あたり180~200万円程度が中心であり、中央区、早良区等と比較してまだ割安感があることから、販売状況は概ね好調に推移しているが、今後は在庫や需要者の所得動向等にも注目する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発法による価格は、対象基準地に係る典型的な需要者であるマンション開発業者等が重視する投資採算性を反映した価格であり、精度の高い価格であると判断される。一方で取引事例比較法による比準価格は、市場の需給動向を反映した実証的な価格であると判断される。したがって本件では、開発法による価格をやや重視し、比準価格を関連付け、さらに、単価と総額との関連等の検討を行って、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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	対象基準地の規準価格(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) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 287,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	福岡県全体の人口はほぼ横ばいだが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	新規のマンション適地は限られてきているため、需要の競合が認められる。		
変動率 年間 +13.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東 6 C - 757	福岡市東区		更地	()	不整形	南東32 m国道		1 住居 (64,200)	
b	福岡東 6 K D K - 1402	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東9.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡東 6 C - 63	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		2 住居 (60,160)	
d	福岡東 6 C - 1363	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西30 m国道		商業 (90,400) 地区計画等	
e	福岡東 6 C - 1258	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 303,115	100 [100.0]	[110.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	371,821	100 [111.3]	334,071	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	334,000
b	() 315,471	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	342,917	100 [104.9]	326,899	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	327,000
c	() 230,477	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	248,224	100 [73.0]	340,033	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	340,000
d	() 390,083	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	415,438	100 [134.2]	309,566	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	310,000
e	() 195,640	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	206,400	100 [64.7]	319,011	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	319,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.04	街路 0.0 画地 -10.0	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 -20.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.87	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 -12.0 行政 -20.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 +0.86	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 -15.0 行政 -25.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +13.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -15.0 行政 -25.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 331,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		アイランドシティ地区のマンション開発動向等から判断して、中心となる市場参加者は、賃貸事業を営む不動産業者でなく、分譲マンションの開発業者であると思料されるため。					

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	市場参加者として分譲マンション開発業者が想定されるため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
4,515,638,856	3,424,977,659	12	541,000	9,987.60	265,000	12,741.80	
開発法による価格		1,090,661,197 円 (322,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
3,388㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			3,388.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
2,190.10 ㎡	12,741.80㎡	10,148.40㎡	2,593.40㎡	9,987.60㎡	R C 14 F (121戸) 81㎡3 L D K		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率			
(64.6%)	(376.1%)	(299.5%)	(76.5%)	(78.38%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
商業 地区計画等 準防	90%	300%	300%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 30.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	541,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討のうえ査定した。					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	541,000 円 / ㎡ x	9,987.60 ㎡ =	5,403,291,600 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
		合 計		5,403,291,600 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		265,000 円 / ㎡ x (1 + 3%) =		272,950 円 / ㎡			
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定した。					
	建築工事費 (総額)	272,950 円 / ㎡ x		延床面積		建築工事費 (総額)	
		12,741.80 ㎡ =		3,477,874,310 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠	開発指導要綱より査定。						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	5,403,291,600 円 x		10% =		540,329,160 円		
支出合計 + +						4,018,203,470 円	
(4)-4 投下資本収益率		12%					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定した。					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	7ヶ月	販売管理費 (2 期目)	20ヶ月		
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	14ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	20ヶ月	販売収入 (3 期目)	20ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	270,164,580 円 (5%)	x 0.9360	(7 ヶ月)	=	252,874,047 円	
	販売総額 (2 期)	270,164,580 円 (5%)	x 0.8762	(14 ヶ月)	=	236,718,205 円	
	販売総額 (3 期)	4,862,962,440 円 (90%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	4,026,046,604 円	
収入合計	-	-	-	-	=	4,515,638,856 円	
支出	建築工事費 (1 期)	347,787,431 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	328,624,344 円	
	建築工事費 (2 期)	347,787,431 円 (10%)	x 0.8845	(13 ヶ月)	=	307,617,983 円	
	建築工事費 (3 期)	2,782,299,448 円 (80%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	2,303,465,713 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	324,197,496 円 (60%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	306,334,214 円	
	販売管理費 (2 期)	216,131,664 円 (40%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	178,935,405 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-	=	3,424,977,659 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格	
		4,515,638,856 円 -		3,424,977,659 円 =		1,090,661,197 円 322,000 円 / ㎡	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Values: 福岡東(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 460,000 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6年1月], 330,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and comparison with standard land prices.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東6C - 252	福岡市東区		更地	()	ほぼ正方形	南5.1m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東6C - 654	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務		
c	福岡東6C - 1353	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20m市道		商業 (90,400)		
d	福岡東6C - 1152	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南25m県道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 290,625	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	310,388	100 [69.9]	444,046	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	444,000	
b	() 551,627	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	601,273	100 [123.8]	485,681	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	486,000	
c	() 443,542	100 [100.0]	[113.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	502,977	100 [100.9]	498,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	498,000	
d	() 210,315	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [95.0]	100 [81.0]	295,999	100 [64.0]	462,498	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	462,000	
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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.49	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -19.0	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： 488,000 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)
	17,736,588	4,660,740	13,075,848	9,928,000	3,147,848	(0.9364) 2,947,645	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	77,569,605 円 (392,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	100.00	R C 9 F		745.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	198 ㎡	7.5 m x 22.5 m	前面道路：県道 6.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 9 階 1 D K x 1 6 戸			有効率の理由	86.7 % 同種の E V 付き建物として標準的	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	100.00	70.0	70.00	2,400	168,000	4.0			672,000
2 ~ 2	居宅	80.00	90.0	72.00	2,100	151,200	1.0			151,200
							1.0			151,200
3 ~ 3	居宅	80.00	90.0	72.00	2,100	151,200	1.0			151,200
							1.0			151,200
4 ~ 9	居宅	80.00	90.0	72.00	2,250	162,000	1.0			162,000
							1.0			162,000
~	塔屋	5.00								
計		745.00	86.7	646.00		1,442,400				1,946,400 1,274,400
年額支払賃料					1,442,400 円 x 12ヶ月 =					17,308,800 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 646.00 ㎡ x 12ヶ月 =					775,200 円
b共益費(管理費)の算出根拠					近隣水準を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +					= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,084,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =					916,200 円
以上計 + a+ - -										17,407,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,946,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =					18,491 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 %) 1,274,400 円 x 95.0 % x 0.2563 =					310,297 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 + + +					17,736,588 円 (89,579 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 6 C (賃) - 1253	2,302 (2,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,302	対象基準階の月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	福岡東 6 C (賃) - 1254	2,085 (2,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,085	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	680,000 円	170,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,015,640 円	18,324,000 x	11.0 %
公租公課	土地 180,100 円	査定額	
	建物 1,445,000 円	170,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	170,000 円	170,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	170,000 円	170,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,660,740 円 (	23,539 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	170,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 745.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,928,000 円 (50,141 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,736,588 円
総費用			4,660,740 円
純収益 -			13,075,848 円
建物等に帰属する純収益			9,928,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,147,848 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,947,645 円 (14,887 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	77,569,605 円 (		392,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 福岡県(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 84,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 193,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (福岡市東区若宮4丁目300番2), area (435 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡東 6 C - 1159	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北4.1 m市道		2住居 (60,164) 高度地区2種20m					
b	福岡東 6 C - 651	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東12 m国道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡東 6 C - 253	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	南東9.3 m市道 北10.3 m 二方路		準工 (70,200)					
d	福岡東 6 C - 458	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南西4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m					
e	福岡東 6 C - 160	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南13 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 145,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.3]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	175,475	$\frac{100}{[90.2]}$	194,540	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	() 177,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,912	$\frac{100}{[99.0]}$	193,851		195,000				
c	() 154,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$[116.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	180,743	$\frac{100}{[92.0]}$	196,460		194,000				
d	() 163,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,083	$\frac{100}{[87.3]}$	195,971		196,000				
e	() 169,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,619	$\frac{100}{[90.2]}$	193,591	[100.0] 100	196,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.83	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	-7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	-2.0
			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 +1.10	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	-0.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.56	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	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		
e	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	0.0	環境	-8.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 195,000 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)
	18,000,286	3,885,504	14,114,782	11,796,800	2,317,982	(0.9571) 2,218,541	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	58,382,658 円 (134,000 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	170.00	R C 5 F		850.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商高度地区2種20m準防	90 %	200 %	200 %	435 ㎡	18.6 m x 23.4 m	前面道路：市道 9.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	R C 造の 5 階建て (1 階店舗、 2 階以降は 1 L D K の住宅) を想定した。			有効率の理由	92.0 %	同様の建物と比較して標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	2,600	353,600	6.0	2,121,600
2 ~ 5	居宅	170.00	95.0	161.50	1,800	290,700	1.0	290,700
~								
~								
~								
計		850.00	92.0	782.00		1,516,400		3,284,400 1,162,800
年額支払賃料				1,516,400 円 x 12ヶ月 = 18,196,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 420,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				18,196,800 円 x 5.0 % + 420,000 円 x 5.0 % = 930,840 円				
以上計 + a+ - -				17,685,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,284,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,202 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 %) 1,162,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 283,124 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,000,286 円 (41,380 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 6 C (賃) - 652	1,449 (1,389)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,811	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡東 6 C (賃) - 251	3,370 (3,355)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[150.0]}$	1,872	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,010,000 円	202,000,000 x	0.5 %
維持管理費	558,504 円	18,616,800 x	3.0 %
公租公課	土地 196,000 円	査定額	
	建物 1,717,000 円	202,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,885,504 円 (	8,932 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(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	202,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 850.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
		設備部分 0.0889 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	11,796,800 円 (27,119 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,000,286 円	
総費用		3,885,504 円	
純収益 -		14,114,782 円	
建物等に帰属する純収益		11,796,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,317,982 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,218,541 円 (5,100 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	58,382,658 円 (	134,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(県) 5 - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	1,960,000,000 円	1㎡当たりの価格	740,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	570,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区千早5丁目2331番外「千早5-4-25」				地積(㎡)	2,644	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	台形 1:2	店舗兼共同住宅 SRC 14	高層の店舗兼共同住宅、マンション、店舗等が多い新興の商業地域	東25m市道、北側道	水道、ガス、下水	千早500m	(その他) 駐車付置義務地区計画等(100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 120m、北 150m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 60m、			規模	2,400㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.5m市道	交通施設	千早駅北方500m	法令(80,400) 商業(80,400) 駐車付置義務地区計画等
地域要因の将来予測	地域内は駅接近性に優れた街区が整然とした比較的新しい商業地である。地域内に空地はほとんどないため画地の希少性は高く、当分、需要は堅調に推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	747,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	528,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は東区及び隣接する博多区北部付近の商業地域又は混在地域一円である。需要者は県内外の店舗・店舗兼共同住宅を営む法人等が中心となる。圏内において駅接近性に優れた大規模画地の希少性は高く需要は力強く推移しているが、近年の建築費高騰を背景に土地値は上限に達しつつある地域も見られる。中心となる価格帯は規模や用途等により把握しづらい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づく売買事例を収集しこれらに適正な補修正を施しており、地域内の不動産市場を実証的に示している。一方、収益価格は主たる需要者の重要な指標となるが高騰する建築費や元本と賃料の関係の不完全性を理由に若干低位に試算された。以上より、本件評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を標準とした価格との均衡や同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	福岡県 5 - 3	[106.5]	100	100	[103.0]	737,000	内 標準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	-	[]	100	100	[]		内 標準 交通 0.0 域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 +3.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 670,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
変動率	年間 +10.4 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡東 6 C - 654	福岡市東区				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務			
b	福岡東 6 C - 1363	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	西30 m国道		商業 (90,400) 地区計画等			
c	福岡東 6 K - 417	福岡市東区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	西25 m国道		商業 (90,400) 地区計画等			
d	福岡東 6 C - 1156	福岡市東区				更地	()	長方形	西11.8 m市道		準工 (60,200)			
e	福岡東 6 C - 1354	福岡市東区				更地	()	ほぼ整形	南東28 m国道 南西9 m 角地		準工 (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	() 551,627	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	601,273	100 [76.9]	781,889	街路 交通・ 接近	0.0	805,000			
b	() 390,083	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	415,438	100 [60.8]	683,286	環境 画地	0.0	704,000			
c	() 292,048	100 [100.0]	[111.9] 100	100 [75.0]	100 [100.0]	435,736	100 [63.9]	681,903	行政	+3.0	702,000			
d	() 445,988	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	475,423	100 [64.8]	733,677	その他	0.0	756,000			
e	() 571,504	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	603,131	100 [81.0]	744,606		[103.0] 100	767,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.00	街路 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	+6.0 0.0	環境 その他	-22.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-38.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-38.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.87	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -10.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 747,000 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)
	249,192,999	51,707,672	197,485,327	139,576,000	57,909,327	(0.9163) 53,062,316	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	1,396,376,737 円 (528,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	730.00	SRC 14 F		10,532.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駅前 地区 計画 等 準防	100%	400%	400%	2,644㎡	37.0 m x 68.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗、2～14階：1階あたり9戸(3LDK、85㎡程度)機械式駐車場を想定			有効率 の理由	90.9%	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～1	店舗	730.00	50.0	365.00	4,600	1,679,000	8.0		13,432,000	
2～5	住宅	730.00	97.0	708.10	1,980	1,402,038	1.0		1,402,038	
							2.0		2,804,076	
6～10	住宅	730.00	97.0	708.10	2,000	1,416,200	1.0		1,416,200	
							2.0		2,832,400	
11～14	住宅	730.00	97.0	708.10	2,100	1,487,010	1.0		1,487,010	
							2.0		2,974,020	
1～1	駐車場	312.00								
計		10,532.00	90.9	9,570.30		20,316,192			32,069,192	37,274,384
年額支払賃料						20,316,192円 x 12ヶ月 =		243,794,304円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000円/台 x 60台 x 12ヶ月 +		= 8,640,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない		0円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						243,794,304円 x 5.0% + 8,640,000円 x 5.0% =		12,621,715円		
以上計 + a+ - -								239,812,589円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						32,069,192円 x 95.0% x 1.00% =		304,657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%) 37,274,384円 x 95.0% x 0.2563 =		9,075,753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 + + +						249,192,999円 (94,248円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 1453	2,002 (1,920)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.6]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [105.0]	2,127	対象基準階の 月額実質賃料 2,087円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 451	1,846 (1,734)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.9]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [105.0]	1,975	月額支払賃料 (2,000円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 8 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	11,950,000 円	2,390,000,000 x	0.5 %
維持管理費	10,097,372 円	252,434,304 x	4.0 %
公租公課	土地 4,565,300 円	査定額	
	建物 20,315,000 円	2,390,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,390,000 円	2,390,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,390,000 円	2,390,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	51,707,672 円 (	19,557 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9163
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,390,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² x 10,532.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	139,576,000 円 (52,790 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			249,192,999 円
総費用			51,707,672 円
純収益 -			197,485,327 円
建物等に帰属する純収益			139,576,000 円
土地に帰属する純収益 -			57,909,327 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			53,062,316 円 (20,069 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	1,396,376,737 円 (		528,000 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1062	福岡市東区		建付地	()	台形	西13 m県道 北西5.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	福岡東 6 C - 160	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南13 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東 6 C - 761	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北西3.6 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 138,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	136,250	$\frac{100}{[113.7]}$	119,833	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	119,000	
b	() 169,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	174,619	$\frac{100}{[133.6]}$	130,703	画地 -1.0 行政 0.0	129,000	
c	() 138,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,230	$\frac{100}{[115.2]}$	125,200	その他 0.0	124,000	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,204,624	902,600	3,302,024	2,793,750	508,274	(0.9763) 496,228	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	13,058,632 円 (96,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	L S 3 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	135 ㎡	9.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 3 階 4 0 ㎡ 1 L D K x 4 戸			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	4.0	512,000
2 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000
3 ~	居宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		368,000		992,000
年額支払賃料					368,000 円 x 12ヶ月 = 4,416,000 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					別途計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,416,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 220,800 円			
以上計 + a+ - -					4,195,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					992,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,424 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 + + +					4,204,624 円 (31,145 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 6 C (賃) - 1251	1,373 (1,344)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,526	対象基準階の 月額実質賃料 1,503 円/㎡
b	福岡東 6 C (賃) - 1252	1,353 (1,353)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,503	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	178,800 円	44,700,000 x	0.4 %
維持管理費	220,800 円	4,416,000 x	5.0 %
公租公課	土地 33,700 円	査定額	
	建物 379,900 円	44,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	44,700 円	44,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,700 円	44,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	902,600 円 (	6,686 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	44,700,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,793,750 円 (20,694 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,204,624 円	
総費用		902,600 円	
純収益 -		3,302,024 円	
建物等に帰属する純収益		2,793,750 円	
土地に帰属する純収益 -		508,274 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		496,228 円 (3,676 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	13,058,632 円 (	96,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
福岡県(県) 5 - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区西戸崎3丁目9番418「西戸崎3-1-23」				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W2	店舗兼住宅と一般住宅等が混在する近隣商業地域	北東10.7m 市道	水道、下水	西戸崎390m	(その他) 高度地区2種20m (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 0m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 24m、規模 330㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10.7m市道	交通施設	西戸崎駅 南西方390m 法令(近商(80,200)準防) 規制(高度地区2種20m)	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	38,700 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	主な同一需給圏を東区郊外において商業地及び住商混在地域のほか、背後地の住宅地についても価格牽連性を有する範囲と判断した。想定される需要者は立地及び総額から個人が中心となると判断されるが、西戸崎駅周辺において商業用途の需要は弱く、不透明感があるものの、周辺の住宅市場は堅調に推移している。東区郊外の商業地は取引件数が少なく、規模もばらつきがみられることから中心的な価格の把握は困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価手法の適用により、比準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多いため、やや規範性に欠ける価格となった。一方、比準価格は現実の不動産市場において生じた取引事例に基づくものであり、市場性を反映した価格として規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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 48,500 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	区内の人口世帯数は増加傾向にあり、低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 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/㎡						
変動率		年間 +10.3 %	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	福岡東 6 C - 551	福岡市東区		建付地	()	長方形	南東10.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡東 6 C - 553	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
c	福岡東 6 C - 1466	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	北西4.4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡東 6 C - 257	福岡市東区		建付地	()	不整形	南5.2 m市道 東5 m 角地		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	() 49,790	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,176	100 [95.1]	55,916	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	55,900	
b	() 63,488	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,297	100 [117.6]	57,225	環境 0.0	57,200	
c	() 73,064	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,987	100 [128.3]	59,226	画地 0.0	59,200	
d	() 70,062	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	80,621	100 [128.3]	62,838	行政 0.0 その他 0.0	62,800	
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 +0.97	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	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
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +35.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,000 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)
	5,971,662	1,268,920	4,702,742	4,193,750	508,992	(0.9534) 485,273	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	12,770,342 円 (38,700 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	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	14.0 m x 24.5 m	前面道路：市道 10.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 F 共同住宅 (2 L D K)			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	100.0	180.00	1,600	288,000	6.0		1,728,000	
1 ~ 1	居宅	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	2.0		468,000	
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		522,000			2,196,000	
年額支払賃料						522,000 円 x 12ヶ月 =				6,264,000 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						共益費は賃料に含む				
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)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,264,000 円 x 5.0 % 円 x % =				313,200 円
以上計 + a+ - -										5,950,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,196,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				20,862 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 + + +						5,971,662 円 (18,096 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 6 C (賃) - 951	1,211 (1,170)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,346	対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	福岡東 6 C (賃) - 952	1,275 (1,223)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,288	月額支払賃料 (1,300 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	335,500 円	67,100,000 x	0.5 %
維持管理費	187,920 円	6,264,000 x	3.0 %
公租公課	土地 41,000 円	査定額	
	建物 570,300 円	67,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,100 円	67,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,268,920 円 (	3,845 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,193,750 円 (12,708 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,971,662 円
総費用			1,268,920 円
純収益 -			4,702,742 円
建物等に帰属する純収益			4,193,750 円
土地に帰属する純収益 -			508,992 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			485,273 円 (1,471 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,770,342 円 (		38,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
福岡県(県) 5-6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	519,000,000 円	1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月24日	(6)路線価	[令和6年1月]	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区名島3丁目2829番「名島3-2-16」			地積(㎡)	1,508	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	近商(80,200)準防 (その他)地区計画等(100,200)					
	長方形1:1.5	店舗、事務所兼工場 S3	小売店舗、営業所等が多い路線商業地域	北西32m 国道、三方路	水道、ガス、下水	名島200m						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	沿道施設用地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m			規模	1,500㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	32m国道	交通施設	西鉄名島駅北東方200m 法令近商(90,200)準防地区計画等高度地区2種20m					
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域だが、駅にも近くマンション用地等としての利用も見込める。地価水準は上昇傾向を維持しており、今後も堅調な推移が予測される。										
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	352,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	263,000 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	福岡市東区の路線商業地域及び駅至近の中高層マンション地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。主たる需要者は沿道サービス事業者、マンション開発業者等が中心である。同一需給圏内における沿道型店舗の新規出店は、定期借地権の設定など土地を取得しない場合も多く、土地取引は多くないが、地域の発展や背後地の拡大等を背景に出店意欲は堅調である。取引される用途、規模等にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格である。一方で収益価格は、低層店舗も多い地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準標準価の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 305,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡東 5-2 公示価格 330,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	<p>〔一般的要因〕 福岡県全体の人口はほぼ横ばいだが、東区は増加傾向を維持している。高齢化率については、県全体よりも低位で推移している。</p> <p>〔地域要因〕 沿道型店舗用地のほか、分譲マンション適地等として、需要の競合が認められる。</p> <p>〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。</p>					
	変動率	年間 +12.8%	半年間 +4.2%									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 757	福岡市東区		更地	()	不整形	南東32 m国道		1住居 (64,200)		
b	福岡東 6 K D K - 1402	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東9.1 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東 6 C - 63	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		2住居 (60,160)		
d	福岡東 6 C - 1363	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西30 m国道		商業 (90,400) 地区計画等		
e	福岡東 6 C - 1258	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 303,115	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	371,821	$\frac{100}{[106.0]}$	350,775	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	361,000	
b	() 315,471	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	342,917	$\frac{100}{[101.3]}$	338,516	画地 +3.0 行政 0.0	349,000	
c	() 230,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	248,224	$\frac{100}{[66.1]}$	375,528	その他 0.0	387,000	
d	() 390,083	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	415,438	$\frac{100}{[115.5]}$	359,687	その他 0.0	370,000	
e	() 195,640	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	206,400	$\frac{100}{[66.1]}$	312,254	[103.0] 100	322,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.04	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0	街路 -12.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -14.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +33.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +33.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 -19.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 352,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,624,788	8,001,740	29,623,048	13,386,600	16,236,448	(0.9757) 15,841,902	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	396,047,550 円 (263,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	700.00	S 2 F		1,100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商地区計画等準防	100 %	200 %	200 %	1,508 ㎡	33.8 m x 46.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所と想定。			有効率の理由	100.0 %	店舗兼事務所としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	700.00	100.0	700.00	3,120	2,184,000	6.0	13,104,000	
2 ~ 2	事務所	400.00	100.0	400.00	2,750	1,100,000	6.0	6,600,000	
~									
~									
~									
計		1,100.00	100.0	1,100.00		3,284,000		19,704,000	
年額支払賃料				3,284,000 円 x 12ヶ月 =					39,408,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				39,408,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					1,970,400 円
以上計 + a+ - -									37,437,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				19,704,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					187,188 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 + + +				37,624,788 円 (24,950 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 251	3,370 (3,355)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	3,438	対象基準階の 月額実質賃料 3,136 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 252	2,838 (2,828)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,053	月額支払賃料 (3,120 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	1,005,000 円	201,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,182,240 円	39,408,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,704,000 円	査定額	
	建物 1,708,500 円	201,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	201,000 円	201,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	201,000 円	201,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,001,740 円 (	5,306 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	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	0.9757
(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	201,000,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 1,100.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,386,600 円 (8,877 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			37,624,788 円
総費用			8,001,740 円
純収益 -			29,623,048 円
建物等に帰属する純収益			13,386,600 円
土地に帰属する純収益 -			16,236,448 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			15,841,902 円 (10,505 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	396,047,550 円 (		263,000 円 / m ²)

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東 6 C - 1353	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20 m市道		商業 (90,400)	
b	福岡東 6 C - 1354	福岡市東区		更地	()	ほぼ整形	南東28 m国道 南西9 m 角地		準工 (70,200)	
c	福岡東 6 C - 1363	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西30 m国道		商業 (90,400) 地区計画等	
d	福岡東 6 K - 417	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西25 m国道		商業 (90,400) 地区計画等	
e	福岡東 6 C - 654	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務	
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	() 443,542	100 [100.0]	[113.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	502,977	100 [85.0]	591,738	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	592,000
b	() 571,504	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	603,131	100 [101.4]	594,804	画地 0.0 行政 0.0	595,000
c	() 390,083	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	415,438	100 [70.0]	593,483	その他 0.0	593,000
d	() 292,048	100 [100.0]	[111.9] 100	100 [75.0]	100 [100.0]	435,736	100 [75.8]	574,850	その他 0.0	575,000
e	() 551,627	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	601,273	100 [100.7]	597,093	[100.0] 100	597,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.49	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 590,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	89,337,959	19,482,360	69,855,599	51,158,400	18,697,199	(0.9364) 17,508,057	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	460,738,342 円 (456,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	450.00	SRC 9F		3,995.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90%	400%	400%	1,011㎡	48.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階以上は3LDK共同住宅を想定。			有効率の理由	86.8%	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	380.00	60.0	228.00	3,200	729,600	8.0		5,836,800	
2 ~ 4	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,000	810,000	2.0		1,620,000	
							2.0		1,620,000	
5 ~ 7	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,000	810,000	2.0		1,620,000	
							2.0		1,620,000	
8 ~ 9	共同住宅	450.00	90.0	405.00	2,100	850,500	2.0		1,701,000	
							2.0		1,701,000	
~		15.00								
計		3,995.00	86.8	3,468.00		7,290,600			18,958,800	13,122,000
年額支払賃料					7,290,600 円 x 12ヶ月 =					87,487,200 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 +					= 3,000,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					87,487,200 円 x 5.0 % + 3,000,000 円 x 5.0 % =					4,524,360 円
以上計 + a+ - -										85,962,840 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					18,958,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =					180,109 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 %) 13,122,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =					3,195,010 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 + + +					89,337,959 円 (88,366 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 351	2,085 (1,957)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,085	対象基準階の月額実質賃料 2,089 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 352	2,176 (2,176)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,176	月額支払賃料 (2,000 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	4,380,000 円	876,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,524,360 円	90,487,200 x	5.0 %
公租公課	土地 1,380,000 円	査定額	
	建物 7,446,000 円	876,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	876,000 円	876,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	876,000 円	876,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	19,482,360 円 (	19,270 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	876,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 3,995.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	51,158,400 円 (50,602 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		89,337,959 円	
総費用		19,482,360 円	
純収益 -		69,855,599 円	
建物等に帰属する純収益		51,158,400 円	
土地に帰属する純収益 -		18,697,199 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		17,508,057 円 (17,318 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	460,738,342 円 (	456,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福岡県(県) 9-1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	225,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区多の津1丁目1番53 「多の津1-7-2」			地積(㎡)	1,653	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,300) (その他) 流通業務地区 (70,300)	
	長方形 1:1.2	倉庫兼事務所 RC3	事務所ビル、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域	南20m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	箱崎2.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 60m、北 60m		標準的使用	工場兼事務所の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 37m、奥行 約 45m		規模	1,600㎡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	20m市道	交通施設	箱崎駅 北東方2.3km 法令 準工(60,300) 規制 流通業務地区	
	地域要因の将来予測	当該地域は、高速道路からの交通利便性に優れる流通業務地域で、倉庫・事務所等が混在する工業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	工場兼事務所の敷地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	89,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市及び福岡都市圏内の工業地域全般である。需要者の中心は、同地域で倉庫・工場等の開設を希望する法人等である。同地域は、事務所用地としての利用が主な地域である。周辺の倉庫・住宅地等の利用が可能な土地価格の上昇は著しい。需要の中心となる価格帯は、土地の規模の大小、取引の事情が大きく影響することから見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自用の事務所利用が中心の工業地域である。不動産投資を目的とした事務所・倉庫等の利用は散見されるが、賃貸市場の成熟度は低い。以上のことから、本件においては、市場性を表し、福岡市及び都市圏内の取引事例から査定した比準価格を重視し、収益価格は、還元利回りの査定等、将来的な不安定要素を含み相対的な規範性が劣ることから参考程度に留め、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡		価格形成要因		変動状況			
	- 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) 東区の人口は増加傾向で推移している。住宅地・商業地・工業地共に不動産市場は堅調である。 (地域要因) 地域要因に変化はない。事務所・倉庫用地等の需要は、非常に堅調である。 (個別的要因) 特段の変動はない。			
	変動率	年間 +13.3 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 254	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.3 m市道		準工 (60,200)		
b	福岡東 6 K D K - 1401	福岡市東区		更地	()	長方形	南6.7 m町道 西4 m 東3.9 m 三方路		準工 (70,200)		
c	福岡東 6 C - 1458	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東9 m市道 北東8.2 m 角地		工業 (70,200)		
d	福岡東 6 C - 361	福岡市東区		建付地	()	長方形	北東7 m市道		準工 (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	() 126,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,541	$\frac{100}{[107.8]}$	131,300	街路 0.0 交通・接近 0.0	135,000	
b	() 126,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	128,908	$\frac{100}{[97.0]}$	132,895	環境 0.0	137,000	
c	() 124,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	130,849	$\frac{100}{[99.0]}$	132,171	画地 +3.0	136,000	
d	() 166,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,000	$\frac{100}{[142.1]}$	133,709	行政 0.0	138,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +1.10	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.52	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 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +45.0	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： 137,000 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)
	33,454,440	7,965,500	25,488,940	19,572,300	5,916,640	(0.9760) 5,774,641	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	148,067,718 円 (89,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	800.00	S 2 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	1,653 ㎡	37.0 m x 44.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建ての鉄骨造の事務所兼倉庫を想定した。			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)
1 ~ 1	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	2,150	1,720,000	6.0	10,320,000
2 ~ 2	事務所兼倉庫	800.00	100.0	800.00	1,500	1,200,000	6.0	7,200,000
~								
~								
~								
計		1,600.00	100.0	1,600.00		2,920,000		17,520,000
年額支払賃料				2,920,000 円 x 12ヶ月 = 35,040,000 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				一棟貸しのため計上しない				
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)				敷金充当のため不要 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				35,040,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,752,000 円				
以上計 + a+ - -				33,288,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				17,520,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 166,440 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 + + +				33,454,440 円 (20,239 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東6C(賃) - 652	1,449 (1,389)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,013	対象基準階の 月額実質賃料 2,161 円/㎡
b	福岡東6C(賃) - 1255	1,511 (1,505)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,239	月額支払賃料 (2,150 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	1,485,000 円	297,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,752,000 円	35,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,610,000 円	査定額	
	建物 2,524,500 円	297,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	297,000 円	297,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	297,000 円	297,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,965,500 円 (	4,819 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9760
(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	297,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,572,300 円 (11,840 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		33,454,440 円	
総費用		7,965,500 円	
純収益 -		25,488,940 円	
建物等に帰属する純収益		19,572,300 円	
土地に帰属する純収益 -		5,916,640 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,774,641 円 (3,493 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	148,067,718 円 (	89,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Values: 福岡県(県) 9 - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 95,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 131,000 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6年1月], 91,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大野城 6 C - 1105	大野城市		建付地	()	長方形	南西10 m市道		準工 (60,200)		
b	志免 6 C - 603	糟屋郡志免町		貸家建付地	()	不整形	北東10 m町道 南西7.3 m 二方路		準工 (60,200)		
c	大野城 6 C - 1101	大野城市		建付地	()	長方形	南西9 m市道		準工 (60,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 100,228	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	110,151	100 [85.0]	129,589	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	132,000	
b	() 79,801	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	100,432	100 [75.6]	132,847	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	136,000	
c	() 154,092	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	171,042	100 [130.1]	131,470	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	134,000	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.10	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.60	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 -22.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.10	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 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 135,000 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)	
	16,532,813	3,572,840	12,959,973	10,280,400	2,679,573	(0.9760) 2,615,263	(4.3 0.4) 3.9 %	
	収益価格	67,058,026 円 (92,000 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	420.00	S 2 F		840.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 流通業務地区	70 %	300 %	300 %	729 ㎡	34.0 m x 21.5 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階事務所兼倉庫、2 階倉庫を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	420.00	100.0	420.00	2,000	840,000	6.0	5,040,000		
2 ~	倉庫	420.00	100.0	420.00	1,400	588,000	6.0	3,528,000		
~										
~										
計		840.00	100.0	840.00		1,428,000				8,568,000
年額支払賃料					1,428,000 円 x 12ヶ月 =					17,136,000 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					別途計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					17,136,000 円 x 4.0 % 円 x % =					685,440 円
以上計 + a+ - -										16,450,560 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,568,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					82,253 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 + + +					16,532,813 円 (22,679 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡東 6 C (賃) - 1255	1,511 (1,505)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [90.0]	2,099	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	福岡東 6 C (賃) - 1256	1,213 (1,208)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [90.0]	1,925	月額支払賃料 (2,000 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	780,000 円	156,000,000 x	0.5 %
維持管理費	685,440 円	17,136,000 x	4.0 %
公租公課	土地 469,400 円	査定額	
	建物 1,326,000 円	156,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,572,840 円 (	4,901 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9760
(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	156,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 840.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,280,400 円 (14,102 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			16,532,813 円
総費用			3,572,840 円
純収益 -			12,959,973 円
建物等に帰属する純収益			10,280,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,679,573 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,615,263 円 (3,587 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	67,058,026 円 (		92,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひかり不動産鑑定
福岡県(県) 9-3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中村 光子

鑑定評価額	3,740,000,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市東区みなと香椎2丁目25番12「みなと香椎2-2-1」			地積(㎡)	24,905	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	準工(60,300)		
	長方形1:1.5	倉庫RC4	大規模倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業地域	南東40m道路、三方路	水道、ガス、下水	香椎4km	(その他) 臨港地区(70,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西570m、南480m、北150m			標準的使用	倉庫の敷地			
	標準的画地の形状等	間口約125m、奥行約200m			規模	25,000㎡程度、形状長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	香椎駅北西方4km		法令 準工(60,300) 臨港地区 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は大規模倉庫等が建ち並ぶ比較的新しい工場団地である。都市高速IC等の接近性に優れた当該地域の地価は、当面、上昇基調を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	倉庫の敷地				(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	150,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市を中心とした周辺市町における工業地域一円である。主たる需要者は倉庫業や工場等を営む工場又は全国規模の法人である。圏内は、空港やICへのアクセスに優れた大型物流施設用地に対する需要が強含みである。また、圏内においては更地の取引は少なく中古物件での取引が中心となり、取引価格は高値で推移している。市場の中心価格帯は規模等により見出しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引に基づく事例に適正な補修正を施して求めた価格であり、現下の地域市況を実証的に表した価格となった。一方、地域内は自己利用目的の倉庫や事業所等が建ち並ぶ地域であるため収益還元法は非適用とした。以上より、本件評価においては、周辺の公・基準地価格との均衡及び同一需給圏の推移動向等を総合的に勘案して、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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 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	<p>(一般的要因) 県内全体として、高速ICや輸送施設等への接近性が優る大型物流施設用地に対する需要が一段と高まっている。</p> <p>(地域要因) 当該地域は都市高速ICへの接近性に優れており地域内には空地はほとんどなく、大規模物流施設地としての需要が強含みである。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			
	変動率	年間	%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東 6 C - 1262	福岡市東区		建付地	()	長方形	東10 m道路 北10 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区		
b	福岡東 6 C - 1458	福岡市東区		貸家建付地	()	長方形	南東9 m市道 北東8.2 m 角地		工業 (70,200)		
c	志免 6 C - 603	糟屋郡志免町		貸家建付地	()	不整形	北東10 m町道 南西7.3 m 二方路		準工 (60,200)		
d	大野城 6 C - 1101	大野城市		建付地	()	長方形	南西9 m市道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 211,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	228,946	$\frac{100}{[139.9]}$	163,650	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	165,000	
b	() 124,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	130,849	$\frac{100}{[91.9]}$	142,382	画地 +1.0 行政 0.0	144,000	
c	() 79,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	100,432	$\frac{100}{[72.7]}$	138,146	その他 0.0	140,000	
d	() 154,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,042	$\frac{100}{[114.0]}$	150,037	その他 0.0	152,000	
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 +1.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +38.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 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： 150,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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 主として自用の大規模な倉庫及び工場等が建ち並ぶ地域であり、適切な賃貸事例の収集は困難であるため収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ