

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

鑑定評価額	54,300,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 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19日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 円/㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区豊浜1丁目3番16「豊浜1－3－16」				②地積 (㎡)	236 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	室見1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北 6m 市道		交通 室見駅 北方1.1 km		法令 1 低専 (50,80)	
			事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 230,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、地下鉄空港線各駅の利用が可能な住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、総額帯の観点から、高額所得者層が中心で、都心への接近性に優れ、利便性も高く、また住環境も良好であることから、住宅需要は高い。規範性の高い愛宕浜地区の事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで5，000万円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 交通 0.0	地 街路 交通 -1.0
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		準 交通 0.0	域 交通 -7.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 記	標準 街路 交通 0.0	地 街路 交通 -1.0
	福岡西 (県) - 13							化 環境 0.0	域 交通 -7.0	
	前年指定基準地の価格		[109.6]	100	100	[100.0]		補 画地 0.0	要 環境 -15.0	
	167,000 円/㎡		100	[100.0]	[79.8]	100	229,000	正 行政 0.0	因 行政 +2.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 211,000 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 当区における住宅需要は依然として好調で、地価は上昇傾向で推移している。					
	①－2 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〕 成熟した住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はみられない。住宅需要は依然として高い。					
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +9.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 413	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	西20 m市道 東6 m 二方路		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西 6 K - 10	福岡市西区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡西 6 K - 822	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡西 6 C - 401	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	福岡西 6 C - 415	福岡市西区		更地	()	長方形	南東4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 263,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	263,628	$\frac{100}{[114.4]}$	230,444	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	230,000
b	() 238,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	249,714	$\frac{100}{[106.7]}$	234,034		234,000
c	() 166,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	185,064	$\frac{100}{[82.8]}$	223,507		224,000
d	() 195,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	194,121	$\frac{100}{[84.6]}$	229,457		229,000
e	() 212,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	200,784	$\frac{100}{[89.0]}$	225,600	$\frac{[100.0]}{100}$	226,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.79	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.92	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 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.92	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 230,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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 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 1 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区生の松原3丁目1382番51 「生の松原3-3-8」			②地積 (㎡)	189 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域	南4 m 市道	水道、 ガス、 下水	下山門900 m		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 150 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 14 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街	南4.0m市道	交通	下山門駅 南西方900 m	法令	1 低専 (50,80)
		事項		路		施設		規制	特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	J R筑肥線沿線の住宅地域であるものの、下山門駅やスーパー、小学校まで徒歩圏内に位置し、生活利便性は比較的高いことから、今後も住宅需要が増加していくものと予測される。							

(3) 最も有効使用の判定	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	91,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、姪浜駅・下山門駅・橋本駅周辺の住宅地域が中心。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び開発目的の不動産業者等。需要の中心となる土地総額は180㎡程度の画地で1,500万円前後である。利便性が高い姪浜駅周辺では売物件や開発余地が少なくなり、周辺地域へと住宅需要がシフトしていることから、今後も住宅需要が増加し、地価は上昇傾向で推移していくことが予測される。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該近隣地域は、第一種低層住居専用地域内の戸建住宅地域に位置し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。対象基準地に近接し、居住環境がほぼ同等で、地域格差が殆ど無く求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正 その他 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	福岡西(県)	— 6						準	交通	0.0	域	交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[110.8]	100	100	[100.0]	91,000		化	環境	0.0	要	環境	+2.0
	88,000 円/㎡	100	[101.0]	[106.1]	100			補	画地	+1.0	因	行政	+4.0
								正	行政	0.0	その他	0.0	
						その他	0.0						

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,500 円／㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	過去 5 年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かなが ら増加しており、西区の直近の人口は約 2 1 . 3 万人である。	
	①－2 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／㎡							
	②変動率	年間	+9.5 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 825	福岡市西区		建付地	()	不整形	西4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡西 6 C - 824	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡西 6 C - 823	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西15 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡西 6 C - 809	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 60,164	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	78,740	$\frac{100}{[85.0]}$	92,635	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,600
b	() 88,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,303	$\frac{100}{[102.0]}$	90,493		90,500
c	() 72,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,749	$\frac{100}{[96.4]}$	88,951		89,000
d	() 110,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,751	$\frac{100}{[119.0]}$	99,791		99,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.79	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 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 +0.79	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.83	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 +4.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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]	130,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区愛宕3丁目4 2 6 9 番 3 9「愛宕3－2 1－1 2」				②地積 (㎡)	167 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	室見1.3 km	(その他) 高度地区2種20m 建築協定		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形						
	④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、5 m市道	交通施設	室見駅 北西方1.3 km	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m 建築協定	
	⑤地域要因の将来予測	既存の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、今後も現状利用のまま推移すると予測。地価は利便性の高い地域で需要が堅調であることから上昇幅拡大傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 175,000 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西区北部に位置する利便性の高い既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する高所得者層と推定される。近隣地域は、高台に位置するものの、西区中心市街地に近く利便性が高いため需要が堅調であり、地価上昇幅は拡大傾向にある。高台にある小規模既存住宅団地内に存し、取引事例が少ないことや、取引価格に大きなバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯は一概に求めることが出来ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、西区中心部に近い住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化 交通 域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	福岡西(県) - 13						標準化 交通 0.0 域 交通 -2.0		
	前年指定基準地の価格		[109.6]	100	100	[104.0]	標準化 環境 0.0 要 環境 +11.0		
	167,000 円／㎡		100	[100.0]	[108.8]	100	補画地 0.0 因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 円／㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因)		新型コロナウイルスの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。		
	①－2 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)		高台の既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。市内中心部に比較的近い利便性の高い住宅地である。		
					(個別的要因)		個別的要因に変動はない。		
	②変動率		年間 +10.1 % 半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 707	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	北東10 m市道 東6.6 m 角地		1 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西6C - 716	福岡市西区		更地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
c	福岡西6K - 822	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正 方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡西6C - 7	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西11 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 174,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	187,154	$\frac{100}{[110.3]}$	169,677	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	176,000
b	() 186,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	186,027	$\frac{100}{[112.7]}$	165,064		172,000
c	() 166,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	185,064	$\frac{100}{[110.5]}$	167,479		174,000
d	() 154,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	159,604	$\frac{100}{[93.6]}$	170,517		177,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0		
			画地 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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 175,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己所有を前提とした既存の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。賃貸目的のアパート等はなく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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 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 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	145,000 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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区姪の浜3丁目3623番 「姪の浜3-27-21」			②地積 (㎡)	148 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200) 準防
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	姪浜1 km		(その他) 高度地区2種20m (70,180)

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 180 m、南 200 m、北 150 m			②標準の使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記	特になし	街 4.5 m市道	交通	姪浜駅 北方1 km	法令 1 住居 (70,180)
		事項		路	施設		規制 準防 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。当面、現状に準じた利用状況が続くものと予測される。近隣地域の地価は上昇基調にて推移するものと予測する。					

(3) 最も有効使用の判定	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	195,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	183,000 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	対象不動産に係る同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の福岡市西区の北東部を中心として、形成される住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心となる。姪浜駅を最寄りとする住宅地では、良好な利便性や住環境等を背景として、不動産需要は堅調であり、地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は、土地で2,500～3,500万円、新築の戸建で4,000～5,000万円程度である。
----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似する住宅地に存する取引事例により試算されたものであり、その試算過程も的確に踏まれており、実証的且つ説得力の高い試算結果が得られた。一方、収益価格は、適用の過程において想定要素を多く含むことから客観性に劣り、説得力はやや低位である。従って、本件評価においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0	
	福岡西(県) — 13							準	交通	0.0	域	交通	-3.0	
									化	環境	0.0	要	環境	-3.0
		前年指定基準地の価格	[109.6]	100	100	[100.0]		191,000	補	画地	0.0	因	行政	0.0
		167,000 円/㎡	100	[100.0]	[96.0]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0						

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 姪浜駅徒歩圏の既成住宅地であり、住宅需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因に変動はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 +11.0 %	半年間 %		

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

— 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西 6 C - 6	福岡市西区			貸家 建付地	()	台形	北西7.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 6 C - 1	福岡市西区			建付地	()	長方形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m
c	福岡西 6 C - 4	福岡市西区			建付地	()	長方形	南5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西 6 C - 401	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長 方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	福岡西 6 C - 303	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長 方形	北東3.2 m市道		1 中専 (60,150)
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 204,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	216,606	$\frac{100}{[111.3]}$	194,615	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	195,000
b	() 196,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,931	$\frac{100}{[111.1]}$	197,958		198,000
c	() 198,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	201,751	$\frac{100}{[107.8]}$	187,153		187,000
d	() 195,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	194,121	$\frac{100}{[100.8]}$	192,580		193,000
e	() 170,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,168	$\frac{100}{[91.2]}$	198,649	$\frac{[100.0]}{100}$	199,000
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 +1.22	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	%／月 +1.22	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 +10.0		
c	正常	%／月 +0.84	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%／月 +0.92	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%／月 +0.72	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 -3.0		
オ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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)	
	3,566,427	677,840	2,888,587	1,997,150	891,437	(0.9747) 868,884	(3.6 - 0.4) 3.2 %	
	⑧収益価格	27,152,625 円 (183,000 円/㎡)						
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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							
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)	
共同住宅		88.00		W 2 F		176.00	
⑤公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	148 ㎡	9.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m	
⑥想定建物の概要	1 D K (計 6 戸) を想定。			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,600	140,800	1.0	140,800
							1.0	140,800
2 ～ 2	共同住宅	88.00	100.0	88.00	1,700	149,600	1.0	149,600
							1.0	149,600
～								
～								
～								
計		176.00	100.0	176.00		290,400		290,400
								290,400
⑨年額支払賃料				290,400 円 × 12ヶ月 = 3,484,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
⑩b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。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台× 12ヶ月+ = 192,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されているため計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				3,484,800 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 183,840 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,492,960 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				290,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,759 円				
⑯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 %) 290,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 70,708 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,566,427 円 (24,097 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 503	1,700 (1,700)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,700	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡ 月額支払賃料 (1,700 円/㎡) 基準階 2 F B
b	福岡西 6 (賃) — 801	1,926 (1,866)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,747	
c	— ()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目		実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費		118,000 円	29,500,000 ×	0.4 %
②維持管理費		183,840 円	3,676,800 ×	5.0 %
③公租公課	土地	66,300 円	査定額	
	建物	250,700 円	29,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料		29,500 円	29,500,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		29,500 円	29,500,000 ×	0.10 %
⑥その他費用		0 円		
⑦総費用 ①～⑥		677,840 円 (	4,580 円／㎡)	(経費率 19.0 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	30 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	18 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9747

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	29,500,000 円	設計監理料率 163,000 円／㎡× 176.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0677	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0525 × 40 % + 0.0742 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,997,150 円 (13,494 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,566,427 円
②総費用	677,840 円
③純収益 ①－②	2,888,587 円
④建物等に帰属する純収益	1,997,150 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	891,437 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	868,884 円 (5,871 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.2 %
	27,152,625 円 (	183,000 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 12 日	(6) 路線価	[令和 6年1月]	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	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区野方3丁目610番57 「野方3-54-15」			②地積 (㎡)	287 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	中規模一般住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	橋本1.7 km		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 120 m、南 50 m、北 80 m				②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 16 m、規模 270 m ² 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通	橋本駅南西方1.7 km	法令	1 低専 (50,80)
		事項				施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、上昇傾向が続くものと予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,500 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(6)市場の特性	同一需給圏は区域中部の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。駅からやや離れた丘陵地に形成される住宅地域であるが、土地価格は当区中心部に比べて割安であることもあって、需要は活発化してきている。需要の中心は、土地270㎡前後で1900万円強、新築の戸建物件であれば4500万円程度とみられる。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	市域中心部からやや離れた戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因 の比 較	⑥ 対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他	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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 66,500 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。 交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域中心部より割安感があり、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。 個別的要因に変化はない。
	①－2 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/㎡				
	②変動率	年間 +7.5 %	半年間 %		

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 222	福岡市西区		建付地	()	長方形	南東10 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
b	福岡西6K - 714	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西6C - 221	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西6C - 203	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡西6C - 823	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西15 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 79,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,965	$\frac{100}{[106.1]}$	74,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	76,700
b	() 70,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,830	$\frac{100}{[110.2]}$	67,904		69,900
c	() 70,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	75,898	$\frac{100}{[112.3]}$	67,585		69,600
d	() 97,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	102,589	$\frac{100}{[141.3]}$	72,604		74,800
e	() 72,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,749	$\frac{100}{[157.2]}$	54,548	$\frac{[103.0]}{100}$	56,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +40.0		
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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,500 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また1低専に指定されているため、賃貸事例としては、転勤者によるマイホームの短期間賃貸借しか見当たらず、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 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8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	74,000 円／㎡ 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区横浜1丁目6番9 「横浜1－4－10」				②地積 (㎡)	162 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ海岸に近い住宅地域	北東4 m 市道	水道、 下水	今宿1 km		(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④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 m市道	交通 今宿駅 北西方1 km 施設	法令 1 住居 (60,160) 高度地区2種20m 規制		
	⑤地域要因の将来予測	海岸に近接する既存住宅地域で、今後も概ね現状利用のまま推移するものと予測する。地価は、比較的需要が堅調なエリアであることから上昇基調で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 98,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格 83,700 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	同一需給圏は福岡市西区北西部、最寄駅徒歩圏に位置する既存住宅地域がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層と推定される。近隣地域は、最寄駅徒歩圏内の利便性の高いエリアであることから需要は堅調であり、地価上昇幅は拡大傾向にある。海岸に近接する小規模の既存住宅地域で、取引事例が少なく、取引価格に大きなバラツキがあるが、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で35～45百万円程度と推定される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	基準価格は、海岸に近い住宅地で、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例より導き出された試算値であり市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資採算性を示す価格である。近隣地域は共同住宅等も認められるものの、自己所有目的による取引が中心であり、基準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いものと判断した。鑑定評価額は基準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。								
(8) 公規 価示 標準 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の基準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 88,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルスの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。			
	①－2 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〕	海岸に近い既存住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。生活利便施設に近く立地の良い住宅地域である。			
	②変動率 年間 +10.8 % 半年間 %				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

— 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 1001	福岡市西区		建付地	()	袋地等	西3 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西 6 K - 829	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡西 6 C - 825	福岡市西区		建付地	()	不整形	西4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡西 6 C - 711	福岡市西区		更地	()	長方形	南6 m市道		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 68,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	89,138	$\frac{100}{[92.0]}$	96,889	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	97,900
b	() 75,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	87,609	$\frac{100}{[87.6]}$	100,010		101,000
c	() 60,164	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	78,740	$\frac{100}{[83.3]}$	94,526		95,500
d	() 90,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	95,609	$\frac{100}{[98.8]}$	96,770		97,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.90	街路 -5.0 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 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.79	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	%/月 +0.28	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 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,798,996	612,100	2,186,896	1,743,300	443,596	(0.9784) 434,014	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	13,562,938 円 (83,700 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	162 ㎡	11.5 m× 14.3 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積約 4 0 ㎡の 2 D K （計 4 戸）を想定。			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000
							1.0	120,000
2 ～ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	2.0	240,000
							1.0	120,000
～								
～								
～								
計		160.00	100.0	160.00		240,000		480,000
								240,000
⑨年額支払賃料				240,000 円 × 12ヶ月 = 2,880,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
⑩b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。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円				
⑫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				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				2,880,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 144,000 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,736,000 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				480,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,560 円				
⑯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 %) 240,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 58,436 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,798,996 円 (17,278 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 1001	1,913 (1,913)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,932	対象基準階の 月額実質賃料 1,535 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡) 基準階 2 F B
b	福岡西 6 (賃) — 1002	1,080 (1,057)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	
c	福岡西 6 (賃) — 404	1,339 (1,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,342	

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	119,200 円	29,800,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	144,000 円	2,880,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	36,000 円	査定額	
	建物	253,300 円	29,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	29,800 円	29,800,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	612,100 円 (3,778 円／㎡) (経費率 21.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9784	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 181,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,743,300 円 (10,761 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,798,996 円			
②総費用	612,100 円			
③純収益 ①－②	2,186,896 円			
④建物等に帰属する純収益	1,743,300 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	443,596 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	434,014 円 (2,679 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
13,562,938 円 (		83,700 円／㎡)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント株式会社
福岡西(県)ー7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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25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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区生の松原4丁目1116番48 「生の松原4－31－13」				②地積 (㎡)	236 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)				
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北4.7 m 市道	水道、ガス、下水	下山門1.6 km		(その他) 特別用途地区 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 90 m、南 130 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④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4.7 m市道		交通施設 下山門駅 南西方1.6 km		法令規制 1 低専 (50,80) 特別用途地区 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		西区郊外の戸建住宅を中心とした既存の中規模住宅地域で、今後も概ね現状のまま推移するものと予測。地価水準は、住環境が良く、需要が堅調であることから上昇基調で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 92,000 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西区郊外に位置する既存住宅地がその範囲。需要の中心は福岡市内に通勤する中堅所得層と推定される。近隣地域は、西区郊外の住宅地域であるものの、新型コロナ禍の収束による需要の回復及び割安感等から需要が堅調であり、地価上昇幅は拡大傾向にある。既存の住宅団地で取引事例が少なく、取引価格に大きなバラツキがあるものの、需要の中心となる価格帯は新築の土地建物で35～45百万円程度と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、西区郊外の住宅地エリアであり、事例数が少なかったものの、類似性の高い事例から導いた試算値で市場性を反映する規範性の高い価格である。なお、自己使用建物が支配的な既存住宅地で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念し、既成市街地で適正な素地事例の収集が困難であるため原価法の適用を断念した。鑑定評価額は、市場性を反映する比準価格を重視するとともに、指定基準地との均衡に留意し、上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	福岡西(県) — 6												
	前年指定基準地の価格 88,000 円/㎡		[110.8] 100	100 [101.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	91,900						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 84,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 新型コロナの収束による需要増、鉄道利用客の増加により住宅地の地価水準は駅徒歩圏エリアを中心に上昇幅拡大傾向にある。							
	①－2 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					〔地域要因〕 郊外の住宅地域で、地域内に特段の変動要因は見られない。住環境に優れ、各種の生活利便施設等に比較的近い住宅地域である。							
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+9.5 %	半年間		%							

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

- 7

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 823	福岡市西区		建付地	()	長方形	北西15 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡西 6 C - 824	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡西 6 C - 203	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西 6 C - 302	福岡市西区		更地	()	不整形	北7.5 m市道 東7.5 m 西3 m 三方路		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 72,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,749	$\frac{100}{[94.6]}$	90,644	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	90,600
b	() 88,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,303	$\frac{100}{[99.8]}$	92,488		92,500
c	() 97,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	102,589	$\frac{100}{[105.6]}$	97,149		97,100
d	() 84,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.3]}$	93,106	$\frac{100}{[105.9]}$	87,919		87,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.79	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 +2.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
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		
オ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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 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19日	(6)路線価	[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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区周船寺2丁目964番4「周船寺2－20－6」				②地積(㎡)	181	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200)		
	長方形1：1.2	住宅W 2	一般住宅の中にアパートやマンションが見られる住宅地域	西5 m市道	水道、下水	周船寺820 m	(その他)高度地区2種20m		
(2)近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m		②標準の使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状		長方形		
	④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 5 m市道	交通施設	周船寺駅 北方820 m	法令規制	1 住居(60,200)高度地区2種20m	
	⑤地域要因の将来予測		概ね成熟した住宅地域であり、当面の間、現状を維持すると予測するが、周辺地域で開発が進み、住宅需要が高まっている地域であり、地価は上昇基調で推移している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		119,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		89,200 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市西部郊外のＪＲ筑肥線沿線に住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与取得者層であり、九大学研都市駅を中心とするエリアでは宅地開発が進行しており、生活利便性が向上し、住宅需要が高まっている圏域である。事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円前後とみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域であり、賃貸用の共同住宅の建築を想定して収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較して低位に求められた。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、規範性は高い。したがって、本件では、収益価格を参考に留め、比準価格を採用して、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	福岡西(県) - 6							0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 -20.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 88,000 円/㎡	[110.8] 100	100 [101.0]	100 [80.8]	[101.0] 100	121,000			
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 109,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	当区における住宅需要は依然として好調で、地価は上昇傾向で推移している。			
	①－2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地域内に格別の変動は認められないが、周辺地域の開発等により、住宅需要は高まっている。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	②変動率				年間 +9.2 %	半年間 %			

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

— 8

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西 6 C - 1004	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		準工 (60,200)
b	福岡西 6 C - 228	福岡市西区			更地	()	不整形	西4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m
c	福岡西 6 C - 1019	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西 6 K - 829	福岡市西区			貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	福岡西 6 C - 226	福岡市西区			貸家建付地	()	長方形	北西6 m市道 南東3 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 124,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,839	$\frac{100}{[111.0]}$	118,774	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	120,000
b	() 84,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	132,527	$\frac{100}{[114.0]}$	116,252		117,000
c	() 120,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	122,372	$\frac{100}{[101.0]}$	121,160		122,000
d	() 75,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	87,609	$\frac{100}{[78.0]}$	112,319		113,000
e	() 98,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,148	$\frac{100}{[87.3]}$	118,153	$\frac{[101.0]}{100}$	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 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 -33.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
e	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 119,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,829,366	616,600	2,212,766	1,684,800	527,966	(0.9784) 516,562	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	16,142,563 円 (89,200 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	181 ㎡	12.0 m× 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	2 D K (4 0 ㎡程度) 4 戸を想定。			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,410	112,800	1.0	112,800
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,440	115,200	1.0	115,200
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		228,000		228,000
⑨月額支払賃料				228,000 円 × 12ヶ月 = 2,736,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				2,736,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 148,800 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,827,200 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				228,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,166 円				
⑯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				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,829,366 円 (15,632 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 401	1,483 (1,452)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,412	対象基準階の 月額実質賃料 1,441 円/㎡ 月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
b	福岡西 6 (賃) — 402	1,467 (1,411)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,471	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	115,200 円	28,800,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	148,800 円	2,976,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	50,200 円	査定額	
	建物	244,800 円	28,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	28,800 円	28,800,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	28,800 円	28,800,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	616,600 円 (3,407 円／㎡) (経費率 21.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	3.6 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9784	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	28,800,000 円	設計監理料率 175,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,684,800 円 (9,308 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,829,366 円			
②総費用	616,600 円			
③純収益 ①－②	2,212,766 円			
④建物等に帰属する純収益	1,684,800 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	527,966 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	516,562 円 (2,854 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
16,142,563 円 (		89,200 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 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	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	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区今宿青木字八丈785番6			②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200)
	正方形	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北4 m 市道	水道、 下水	今宿1.6 km		(その他) 高度地区2種20m (60,160)

(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、		奥行 約 14 m、		規模 200 m ² 程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記	特になし		街	4m市道	交通	今宿駅 南東方1.6 km	法令	2 住居 (60,160)
		事項			路		施設		規制	高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。住宅需要は郊外に波及しており、近隣地域の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								

(3) 最も有効使用の判定	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	82,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区の中部を中心として、西区内に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、都心へ通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが中心である。交通接近性はやや劣るものの、中心部での地価上昇を受け、郊外における住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で1,500万円～2,000万円程度、新築の戸建てで4,000万円程度である。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、自用の利用を目的とする取引が中心であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格の試算においては、各過程は適切に踏まれており、説得力の高い価格が得られた。以上より、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	福岡西(県)	— 6						準	交通	0.0	域	交通	+3.0
	前年指定基準地の価格	[110.8]	100	100	[100.0]	82,200		化	環境	0.0	要	環境	+14.0
	88,000 円/㎡	100	[101.0]	[117.4]	100			補	画地	+1.0	因	行政	0.0
								正	行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0					

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 74,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。 (地 域 要 因) 地域要因に特段の変動は見られない。駅接近性は劣る地域であるが、割安感から、地価は上昇傾向で推移している。 (個別的 要 因) 個別的要因に変動はない。
	①－2 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/㎡			
	②変動率	年間 +10.9 %	半年間 %	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 824	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡西6C - 203	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西6C - 218	福岡市西区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡西6C - 822	福岡市西区		建付地	()	長方形	東6.5 m市道 南4.5 m 角地		「調区」 (50,50)	
e	福岡西6C - 226	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	北西6 m市道 南東3 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 88,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,303	$\frac{100}{[111.4]}$	82,857	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	82,900
b	() 97,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	102,589	$\frac{100}{[125.2]}$	81,940		81,900
c	() 116,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	131,877	$\frac{100}{[144.2]}$	91,454		91,500
d	() 62,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,685	$\frac{100}{[80.6]}$	76,532		76,500
e	() 98,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	103,148	$\frac{100}{[126.2]}$	81,734	$\frac{[100.0]}{100}$	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 +0.79	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +24.0		
c	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -3.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +19.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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 12 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	125,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区福重4丁目292番6「福重4－10－3」				②地積(㎡)	152	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60,150)	
	長方形1：1.5	住宅W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域		北5 m市道	水道、ガス、下水	姪浜1.7 km		(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 130 m				②標準の使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 5m市道		交通施設	姪浜駅南方1.7 km	法令規制	1 中専(60,150) 高度地区2種15m
		⑤地域要因の将来予測		当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 167,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 122,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に西区・早良区の地下鉄空港線沿線の住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者や不動産投資家等が見られる。交通便利性が比較的良好ことから、需要は堅調で、高値での取引も散見される。土地の規模等によって取引価格はまちまちであるが、土地150㎡程度のものであれば、2400万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0
	福岡西(県) - 13							標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0
	前年指定基準地の価格 167,000 円/㎡	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	162,000		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 149,000 円/㎡			③価格変動形成要因	{ 一般的要因 } { 地域要因 } { 個別的要因 }	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。				
	①－2 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/㎡					戸建住宅用地としても、アパート用地としても、需要は堅調で地価水準は上昇傾向が続いている。				
	②変動率 年間 +8.7 % 半年間 %					個別的要因に変化はない。				

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

— 10

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西 6 C - 305	福岡市西区			更地	()	不整形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		1 中専 (60,150)
b	福岡西 6 C - 303	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長方形	北東3.2 m市道		1 中専 (60,150)
c	福岡西 6 C - 308	福岡市西区			建付地	()	ほぼ台形	南東4.2 m市道		1 中専 (60,150)
d	福岡西 6 C - 814	福岡市西区			建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道 東3.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
e	福岡西 6 C - 815	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 168,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	176,420	$\frac{100}{[109.2]}$	161,557	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 <u>[100.0]</u> 100	162,000
b	() 170,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,168	$\frac{100}{[98.7]}$	183,554		184,000
c	() 191,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,325	$\frac{100}{[100.0]}$	201,325		201,000
d	() 157,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	169,223	$\frac{100}{[105.0]}$	161,165		161,000
e	() 153,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,283	$\frac{100}{[103.0]}$	159,498		159,000
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 +0.72	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%／月 +0.72	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%／月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 +0.80	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%／月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 167,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	2,819,054	557,700	2,261,354	1,651,880	609,474	(0.9747) 594,054	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	18,564,188 円 (122,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
共同住宅		70.00		W 2 F		140.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	152 ㎡	10.0 m× 15.1 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 L D K、約 3 5 ㎡程度、計 4 戸を想定			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,600	112,000	1.0	112,000
							1.0	112,000
2 ～ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,650	115,500	1.0	115,500
							1.0	115,500
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		227,500		227,500
								227,500
⑨年額支払賃料				227,500 円 × 12ヶ月 = 2,730,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠								
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 2 台× 12ヶ月+ = 168,000 円				
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				2,730,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 136,500 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,761,500 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				227,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,161 円				
⑯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 %) 227,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 55,393 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				2,819,054 円 (18,546 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 303	1,830 (1,792)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,710	対象基準階の 月額実賃賃料 1,687 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡) 基準階 2 F B
b	福岡西 6 (賃) — 302	1,686 (1,650)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,658	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額	算 出 根 拠		
①修繕費	97,600 円	24,400,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	144,900 円	2,898,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地 59,000 円	査定額		
	建物 207,400 円	24,400,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
④損害保険料	24,400 円	24,400,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	24,400 円	24,400,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	557,700 円 (3,669 円／㎡) (経費率 19.8 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	30 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	18 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9747	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
①建物等の初期投資額	24,400,000 円	設計監理料率 169,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0677	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0525 × 40 % + 0.0742 × 40 % + 0.0852 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,651,880 円 (10,868 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	2,819,054 円			
②総費用	557,700 円			
③純収益 ①－②	2,261,354 円			
④建物等に帰属する純収益	1,651,880 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	609,474 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	594,054 円 (3,908 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
18,564,188 円 (		122,000 円／㎡)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
福岡西(県)ー11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之

鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 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]	155,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区小戸4丁目1497番2「小戸4－5－46」				②地積 (㎡)	1,404 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	台形 1：2	共同住宅 R C 8	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	北西7.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1 km	(その他) 高度地区2種20m (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 150 m、南 250 m、北 40 m		②標準の使用	中高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 53 m、規模		1,400 ㎡程度、形状		台形		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	7.2 m市道	交通施設	姪浜駅 北西方1 km	法令規制 1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
	⑤地域要因の将来予測		駅接近性に比較的恵まれ、交通利便性に優る共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地域である。近年は戸建住宅のためのミニ開発及び低層の貸家の建設も行われており、需要は堅調に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		217,000 円／㎡				
	収益還元法		収益価格		154,000 円／㎡				
	原価法		積算価格		／ 円／㎡				
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市西部に位置する駅接近性に優る住宅地域の圏域。需要者の中心は、分譲マンション又は賃貸マンション建設を目的とした不動産開発業者等と考えられる。交通利便性や品等に優る地域におけるマンション用地を中心とした住宅需要は、市内中心部から周辺へも広がっており、需要は依然として旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地の規模や建物の築年や状態等により一概に把握することが困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅及び戸建住宅を中心とした住宅地域である。比準価格は、現実の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象地上に賃貸マンションの建設を想定して求めたものであるが、元本価格に見合った賃料が得られないためやや低めに試算された。本件では、信頼性の高い比準価格に収益価格を関連付けて、指定基準地との検討をふまえ、更に同一需給圏の需給動向、昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡西(県) - 13								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 167,000 円／㎡		[109.6] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	210,000		-1.0 -2.0 -10.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 185,000 円／㎡			③価格変動状況 要因の	(一般的要因) 福岡市の不動産市況においては、良好な金融環境の後押しにより、住宅需要は堅調さが継続している。				
	①－2 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				(地域要因) 中小の画地では、低層のアパート等の建設が活発。大規模の画地は品薄状態であり、大規模な貸家も建替え前提の取引がみられる。				
	公示価格 円／㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +14.6 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 6	福岡市西区		貸家 建付地	()	台形	北西7.2 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西6C - 404	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	北東6.4 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡西6C - 707	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	北東10 m市道 東6.6 m 角地		1 住居 (80,200) 高度地区2種20m	
d	福岡西6C - 4	福岡市西区		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 204,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	216,606	$\frac{100}{[100.0]}$	216,606	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	217,000
b	() 241,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,377	$\frac{100}{[121.2]}$	214,833		215,000
c	() 174,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	187,154	$\frac{100}{[89.8]}$	208,412		208,000
d	() 198,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	201,751	$\frac{100}{[89.3]}$	225,925		226,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +1.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	%/月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0
c	正常	%/月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0
d	正常	%/月 +0.84	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 -8.0	画地 +4.0	行政 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 217,000 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	51,845,796	12,053,120	39,792,676	32,465,800	7,326,876	(0.9426) 6,906,313	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	215,822,281 円 (154,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		410.00		R C 8 F		2,730.00				
⑤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	70 %	200 %	200 %	1,404 ㎡	30.0 m× 53.0 m	前面道路：市道 7.2 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階：エントランス等、2～8 階：共同住宅（平均 6 5 ㎡× 3 8 戸）を想定			⑦有効率 90.8 % の理由		共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	エントランス	120.00								
2 ～ 6	共同住宅	410.00	95.0	389.50	1,680	654,360	1.0 1.0	654,360 654,360		
7 ～ 7	共同住宅	350.00	95.0	332.50	1,700	565,250	1.0 1.0	565,250 565,250		
8 ～ 8	共同住宅	210.00	95.0	199.50	1,700	339,150	1.0 1.0	339,150 339,150		
～										
計		2,730.00	90.8	2,479.50		4,176,200		4,176,200 4,176,200		
⑨年額支払賃料				4,176,200 円 × 12ヶ月 = 50,114,400 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 31 台× 12ヶ月+ = 3,348,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				50,114,400 円 × 5.0 % + 3,348,000 円 × 5.0 % = 2,673,120 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				50,789,280 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,176,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 39,674 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 4,176,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,016,842 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				51,845,796 円 (36,927 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) 11	1,855 (1,778)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,874	対象基準階の 月額実質賃料 1,760 円/㎡
b	福岡西 6 (賃) 12	1,699 (1,663)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,751	月額支払賃料 (1,680 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	2,396,000 円	599,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	2,673,120 円	53,462,400 ×	5.0 %
③公租公課	土地 694,500 円	査定額	
	建物 5,091,500 円	599,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	599,000 円	599,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	599,000 円	599,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	12,053,120 円 (	8,585 円／㎡)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	599,000,000 円	設計監理料率 213,000 円／㎡× 2,730.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	32,465,800 円 (23,124 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		51,845,796 円	
②総費用		12,053,120 円	
③純収益 ①－②		39,792,676 円	
④建物等に帰属する純収益		32,465,800 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		7,326,876 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		6,906,313 円 (4,919 円／㎡)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.2 %	
215,822,281 円 (		154,000 円／㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
福岡西(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人
鑑定評価額	24,000,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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 22 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	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	1.2 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区拾六町4丁目8 2 2 番 7 3 「拾六町4－3 2－5」				②地積 (㎡)	253 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	橋本2.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 200 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北6. 1 m市道	交通施設 橋本駅 北西方2.3 km	法令規制 1 低専 (50,80)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が堅調であることから、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	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 95,000 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、西区等の福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、区域郊外の住環境が良好な住宅地として住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。土地は総額で 2 0 0 0 万円台後半まで、新築戸建て総額 4 0 0 0 万円台後半までが需要中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	福岡西 (県) - 6									
	前年指定基準地の価格 88,000 円/㎡	[110.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.9]	[102.0] / 100	94,800		+1.0 / 0.0		+2.0 / 0.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,000 円/㎡			③価格変動状況 形成要因の	〔一般的要因〕 低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、西区における住宅地需要は堅調な状態が続いている。					
	①－2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 駅からやや遠い立地であるが、生活利便施設への接近性や住環境が良好な住宅地として住宅需要が堅調である。					
					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。					
	②変動率 年間 +9.2 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) - 12 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 201	福岡市西区		建付地	()	長方形	東5 m市道		2 中専 (60,100) 高度地区1種15m	
b	福岡西 6 C - 219	福岡市西区		建付地	()	長方形	南西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡西 6 C - 203	福岡市西区		建付地	()	長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
d	福岡西 6 C - 221	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
e	福岡西 6 C - 222	福岡市西区		建付地	()	長方形	南東10 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 107,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,059	$\frac{100}{[112.2]}$	99,874	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	102,000
b	() 112,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	114,204	$\frac{100}{[116.8]}$	97,777		99,700
c	() 97,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	102,589	$\frac{100}{[113.8]}$	90,149		92,000
d	() 70,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	75,898	$\frac{100}{[83.6]}$	90,787		92,600
e	() 79,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,965	$\frac{100}{[84.0]}$	94,006	$\frac{[102.0]}{100}$	95,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	%/月 +0.77	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -18.0		
e	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 95,000 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						適切な造成事例を入手できなかったため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は1低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 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 14 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円／㎡ 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区石丸2丁目22番43「石丸2-30-1」				②地積 (㎡)	159 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	南5.4 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜1.6 km	(その他) 高度地区2種15m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 120 m、南 50 m、北 100 m		②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.4m市道	交通施設	姪浜駅 南西方1.6 km	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
	⑤地域要因の将来予測		姪浜駅を最寄り駅とする住宅地域の中では、中庸的な地位にあって、特段の変動要因は見受けられず、今後も低層住宅を中心とする現状の利用状態が維持されるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		186,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		154,000 円/㎡					
	原価法		積算価格		/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西区北東部で姪浜駅等を最寄り駅とする住宅地域。主たる需要者は、福岡市都心部へ通勤する第一次取得者であるが、転売目的の不動産業者も含まれる。長らく続く低金利政策により住宅を取得し易い融資環境が継続しており、福岡市の人口増加と相俟って、利便性が優れる住宅地やコンパクトな物件を中心に需要は堅調。一方で優良な住宅用地は供給余力が乏しく地価は上昇を継続。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で5000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産投資家等が購入の意思決定において重視する収益性を反映したものであるが、試算に当たって想定要素が多いため精度にやや難点がある。一方、比準価格は区域北東部の取引事例を採用のうえ、駅接近性等に留意して試算したもので現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 167,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	{ 一般的要因 }	当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年増減を繰り返し、地価は上昇基調で推移している。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡西 - 3 公示価格 173,000 円/㎡					{ 地域要因 }	生活利便施設への接近性が優れる住宅地域。近年は既存の画地を分割したコンパクトな建売住宅の販売が市場を牽引。引き合いは多い。			
							{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。		
	②変動率	年間 +9.6 %	半年間 +5.8 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 815	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
b	福岡西6C - 814	福岡市西区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道 東3.8 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
c	福岡西6C - 305	福岡市西区		更地	()	不整形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		1 中専 (60,150)	
d	福岡西6C - 704	福岡市西区		貸家 建付地	()	長方形	西4 m市道 西4 m 角地		1 中専 (70,150)	
e	福岡西6C - 810	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	東5 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 153,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	164,283	$\frac{100}{[91.2]}$	180,135	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	180,000
b	() 157,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	169,223	$\frac{100}{[93.1]}$	181,765		182,000
c	() 168,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	176,420	$\frac{100}{[90.9]}$	194,081		194,000
d	() 179,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	189,600	$\frac{100}{[100.9]}$	187,909		188,000
e	() 123,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,600	$\frac{100}{[74.9]}$	179,706	$\frac{[100.0]}{100}$	180,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.72	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.85	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 186,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	3,212,176	665,500	2,546,676	1,743,300	803,376	(0.9784) 786,023	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	⑧収益価格	24,563,219 円 (154,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	159 ㎡	10.4 m× 15.0 m	前面道路：市道 5.4 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		各階 1 L D K × 2 戸			⑦有効率 100.0 % の理由		外階段利用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,600	128,000	1.0	128,000		
							1.0	128,000		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,650	132,000	1.0	132,000		
							1.0	132,000		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		260,000		260,000		
								260,000		
⑨月額支払賃料				260,000 円 × 12ヶ月 = 3,120,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 192,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるため計上しない。 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				3,120,000 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % = 165,600 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				3,146,400 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,470 円						
⑯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 %) 260,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 63,306 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				3,212,176 円 (20,202 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 802	1,734 (1,646)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,683	対象基準階の 月額実質賃料 1,687 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡) 基準階 2 F B
b	福岡西 6 (賃) — 702	1,814 (1,746)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,761	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	119,200 円	29,800,000 ×	0.4 %
②維持管理費	165,600 円	3,312,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 67,800 円	査定額	
	建物 253,300 円	29,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	29,800 円	29,800,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	665,500 円 (4,186 円／㎡) (経費率 20.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.6 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9784

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 181,000 円／㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,743,300 円 (10,964 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	3,212,176 円
②総費用	665,500 円
③純収益 ①－②	2,546,676 円
④建物等に帰属する純収益	1,743,300 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	803,376 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	786,023 円 (4,944 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.2 %
24,563,219 円 (154,000 円／㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡西(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額	7,140,000 円	1㎡当たりの価格	45,200 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1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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					福岡市西区今宿町字小松原5 3 9 番 4 5			②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)			
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、下水	九大学研都市1.7 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 120 m、北 190 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、		規模 160 m ² 程度、		形状 長方形				
	④地域的特性		特記事項		特記がない		街路	基準方位北 4. 5 m市道	交通施設	九大学研都市駅 南東方 1.7 km	法令 (都) (40,50) 規制
	⑤地域要因の将来予測		九大学研都市駅・今宿駅周辺の市街化区域内の住宅地に比して、地価水準が割安であることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 45,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、西区及び隣接する糸島市内に所在する市街化調整区域内の住宅地域が中心である。需要者は福岡市中心部への通勤者（個人）及び開発目的の不動産業者等。需要の中心としては1 6 0 m ² 程度の画地で7 0 0～8 0 0 万円程度である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした閑静な住宅地であることから、外部からの住宅需要も取り込みやすく、今後も熟成度が増していくものと予測される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、一般住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。需要者の観点から適切な事例を採用し、対象基準地に比較的近接する事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 43,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	④ー 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 ー 公示価格 円/㎡						
	②変動率				年間 +5.1 % 半年間 %						
					〔一般的要因〕	過去5年間で見てみると、福岡県及び福岡市西区の人口は、僅かながら増加しており、西区の直近の人口は約2 1. 3万人である。					
					〔地域要因〕	姪浜駅周辺において売物件や開発余地が少なくなっていることから、下山門駅や今宿駅等周辺エリアへ需要がシフトしている。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

福岡西(県)

— 14

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 822	福岡市西区		建付地	()	長方形	東6.5 m市道 南4.5 m 角地		「調区」 (50,50)	
b	福岡西 6 C - 713	福岡市西区		更地	()	正方形	北東7 m市道 南東4 m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西 6 C - 412	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 北6 m 角地		「調区」 (50,50)	
d	福岡西 6 C - 801	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 62,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,685	$\frac{100}{[137.9]}$	44,732	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	45,200
b	() 60,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	53,352	$\frac{100}{[117.8]}$	45,290		45,700
c	() 32,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,009	$\frac{100}{[74.1]}$	43,197		43,600
d	() 39,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,413	$\frac{100}{[91.9]}$	45,063		45,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内にあり、自用目的の利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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 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 18 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	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 福岡市西区大字千里字帰り丁203番3					②地積 (㎡)	199 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (40,50)
	長方形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に農家住宅が見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	周船寺1.6 km		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街	4. 0m市道	交通	周船寺駅 南方1.6 km	法令 「調区」(40,50)
		事項		路		施設		規制
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存し、地域内に特別な変動要因はなく、しばらくの間、現状のまま推移するものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	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	41,300 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	市街化調整区域内の指定既存集落内にあるが、外部からの需要者の流入は殆ど見受けられない。当該地域に地縁がある人が需要の中心である。西区の市街地での地価上昇が見受けられ、その反映として当該地区の地価も上昇傾向にあるものと判断する。需要の中心となる価格帯は土地200㎡程度で820万円程度と判断する。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、賃貸市場が成立しておらず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であることから、適用できなかった。市場の実情を反映した比準価格を重視し、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比較	⑤ 個別的要 因の比較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$					

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、住宅ローン金利は低水準にあるが、建築資材等高騰により、住宅の需要は軟調にある。		
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡							(地 域 要 因)	市街化調整区域内にあり、当該既存集落外からの需要は少なく、地域要因に変動は見られない。
	②変動率	年間	+3.3 %	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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 418	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西6C - 713	福岡市西区		更地	()	正方形	北東7 m市道 南東4 m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西6C - 819	福岡市西区		更地	()	長方形	南6.2 m市道 東6 m 西3.6 m 三方路		「調区」 (50,50)	
d	福岡西6C - 801	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		「調区」 (40,50)	
e	福岡西6C - 412	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 北6 m 角地		「調区」 (50,50)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	32,892	$\frac{100}{[79.9]}$	41,166	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	41,200
b	() 60,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	53,352	$\frac{100}{[128.2]}$	41,616		41,600
c	() 63,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	63,405	$\frac{100}{[152.5]}$	41,577		41,600
d	() 39,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,413	$\frac{100}{[100.6]}$	41,166		41,200
e	() 32,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,009	$\frac{100}{[85.8]}$	37,307	$\frac{[100.0]}{100}$	37,300
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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0		
			画地 -10.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.75	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 +32.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	%/月 +0.53	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 +6.0		
			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 +0.24	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 -15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,300 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒	収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域内であり、賃貸市場はほとんど成立しておらず、規範性のある賃貸事例の収集は困難であるため採用できなかった。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 16	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚

鑑定評価額	9,510,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 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14日	(6)路線価	[令和6年1月]	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					福岡市西区今津字長浜4807番46				②地積(㎡)	317	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)					
	台形1:2	住宅W2		一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域		南6.5 m市道		水道、下水	今宿4.2 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 200 m、南 80 m、北 50 m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 23 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6.5 m市道		交通施設		今宿駅 北西方4.2 km 法令「調区」(40,50) 規制					
⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域に位置するが、周辺では住宅団地が造成中で、宅地利用の進展が認められる。市内市街地における住宅地の供給余力が乏しいことも影響し、今後は徐々に宅地利用が進むものと予測する。														
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 30,000 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、福岡市西区及び糸島市の郊外に位置する住宅地域である。主たる需要者は、一定の地縁的選好性を有する給与と所得者や地元自営業者であると思料されるが、同一需給圏内ではミニ開発等の宅地開発が断続的に見られ圏外からの転入も認められる。西区においては住宅需要が広がりを見せており、郊外の市街化調整区域でも古家付きや更地のほか、開発素地の取引も散見される。需要の中心となる価格帯は土地で1000万円前後である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は西区の市街化調整区域の事例を採用し、今津地区の事例も採用して試算したもので、主たる需要者の選好性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地との均衡にも留意のうえ、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) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦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							
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,200 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 当区の人口は微増傾向で高齢化率は県平均より低い。取引件数は近年増減を繰り返し、地価は上昇基調で推移している。										
	①ー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 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 西区北西部郊外の調整区域に存する既存住宅地域であるが、近傍では総戸数64戸の宅地開発が進展中である。										
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										
	年間		+6.4 %			半年間		%								

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) - 16 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 801	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西 6 C - 817	福岡市西区		建付地	()	不整形	南5 m市道		「調区」 (40,50)	
c	福岡西 6 C - 412	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 北6 m 角地		「調区」 (50,50)	
d	福岡西 6 C - 418	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 39,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,413	$\frac{100}{[131.0]}$	31,613	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	31,600
b	() 31,998	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	37,440	$\frac{100}{[131.0]}$	28,580		28,600
c	() 32,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,009	$\frac{100}{[108.9]}$	29,393		29,400
d	() 26,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	32,892	$\frac{100}{[108.9]}$	30,204		30,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 -10.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	周囲には農地も見られる市街化調整区域に位置し、近隣地域は持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,600,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					福岡市西区大字小田字松尾下 1 2 5 3 番 4			②地積 (㎡)	389	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50)									
	長方形 1：2.5	住宅 W 2	農家、一般住宅を中心に農地も存する住宅地域	南東7 m 県道、背面道	水道、下水	今宿8.9 km		(その他) (50,50)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 170 m、南 100 m、北 120 m			②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 30 m、規模			390 ㎡程度、形状		長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路	7. 0m 県道	交通施設	今宿駅 北西方8.9 km	法令規制	「調区」(40,50)					
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		福岡市の西端、糸島半島の東側の市街化調整区域に存する、周辺に農地が広がる住宅地域である。糸島半島の住宅地は選好性が高く、今後は地価も強含みで推移するものと予測する。														
	(4) 対象基準地の個別的要因					二方路 +1.0											
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 14,400 円／㎡		収益還元法		収益価格 / 円／㎡		原価法		積算価格 / 円／㎡		開発法		開発法による価格 / 円／㎡
(6) 市場の特性	同一受給圏の範囲は、糸島半島及びその周辺の市街化調整区域等に存する住宅地域の圏域。需要者の中心は、当該地域に地縁的選好性を有する、又は糸島地区に魅力を感じて移住してくるエンドユーザーの個人等である。九州大学が近隣に移転してきたこと、糸島市の魅力が世界的に認知されてきたこと等により、隣接する当地域の住宅需要も強含みである。需要の中心となる価格帯は、1 ㎡当りの単価で 1～1. 5 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、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の貸家は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。よって、戸建住宅としての取引事例を採用し、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、同一需給圏内の需給動向、単価と総額の関係、更に昨年の価格からの変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 記		標準 街路 地 街路 域 交通 域 交通 要 環境 要 環境 因 画地 行政 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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 記		標準 街路 地 街路 域 交通 域 交通 要 環境 要 環境 因 画地 行政 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(10) 対年ら象標の基準準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,800 円／㎡				③ 価格変動状況 要因の		(一般的要因) 福岡市の不動産市場においては、良好な金融環境の後押しにより、住宅需要は堅調さが継続している。										
	①ー 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 ー 公示価格 円／㎡						(地域要因) 市街化調整区域の住宅地域であるが、糸島地区の人気の高まりから、住宅需要も強含みで推移している。										
	②変動率 年間 +4.3 % 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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 818	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	東2.3 m市道 南4 m 二方路		「調区」 (40,50)	
b	糸島6C - 1122	糸島市		建付地	()	台形	南東5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,80)	
c	糸島6C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 北3 m 二方路		「調区」 (60,200)	
d	糸島6C - 204	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北西3.5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,653	$\frac{100}{[82.8]}$	14,074	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	14,200
b	() 13,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,996	$\frac{100}{[97.0]}$	14,429		14,600
c	() 14,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	16,415	$\frac{100}{[116.4]}$	14,102		14,200
d	() 18,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,864	$\frac{100}{[126.9]}$	15,653		15,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.36	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に存し、近隣にアパート等の貸家がなく、賃貸市場が熟成していないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡西(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中野 貢一
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格	35,100 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 14 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	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	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				福岡市西区太郎丸1丁目5番47				②地積 (m ²)	499	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(40,50) (その他)		
	正方形	住宅 W 2		農地の中に農家住宅と一般住宅が見られる地域		西5 m 市道	水道、下水	周船寺2.3 km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 110 m						②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、		奥行 約 22 m、		規模 500 m ² 程度、		形状 正方形			
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 5 m市道		交通施設	周船寺駅 北西方2.3 km	法令規制	「調区」(40,50)
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域に存する農家住宅を中心とした既存住宅地域である。特段の変動要因もなく、当面は現状の利用状況が継続するものとみられ、地価水準は緩やかな上昇基調にて推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,100 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	対象不動産に係る同一需給圏は、福岡市西区を中心に隣接市である糸島市に形成された住宅地域である。主な市場参加者は、地縁を有する地元民が中心となるとみられる。九大周辺エリアにおける区画整理事業等により市街化が進んでおり、今度の発展が期待される処である。なお、当エリアにおける取引件数は少なく、また、規模等により取引価格に幅が認められるため、市場の中心価格を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内の集落であり、自用の利用を目的とする取引が中心であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格の試算においては、各過程は適切に踏まれており、説得力の高い価格が得られた。以上より、周辺地価動向等も踏まえ、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	標準化補正		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/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地行政その他			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,100 円/m ²			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	西区の人口は、微増傾向で推移している。需要は堅調であり、地価は全体的に上昇傾向にある。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²				〔地域要因〕	周辺地域にて市街化が進んでいるものの、当エリアまでは波及しておらず、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +2.9 %		半年間 %							

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) - 18 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 802	福岡市西区		建付地	()	不整形	南5 m市道		「調区」 (40,50)	
b	福岡西 6 C - 713	福岡市西区		更地	()	正方形	北東7 m市道 南東4 m 角地		「調区」 (50,50)	
c	福岡西 6 C - 412	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 北6 m 角地		「調区」 (50,50)	
d	福岡西 6 C - 418	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		「調区」 (40,50)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 26,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	30,647	$\frac{100}{[87.3]}$	35,105	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	35,100
b	() 60,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	53,352	$\frac{100}{[153.8]}$	34,689		34,700
c	() 32,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,009	$\frac{100}{[94.9]}$	33,729		33,700
d	() 26,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	32,892	$\frac{100}{[89.9]}$	36,587		36,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.53	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +45.0		
c	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 -10.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内の集落であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西（県） 5 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	316,000,000 円	1㎡当たりの価格	636,000 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 18 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	460,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区姪の浜 4 丁目 8 3 6 番 1 外「姪の浜 4－9－1 2」				②地積 (㎡)	497 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	長方形 1：1.5	診療所兼住宅 R C 4	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南19.2 m 市道	水道、ガス、下水	姪浜近接			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 170 m、南 40 m、北 50 m				②標準の使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 27 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 19.2 m市道		交通施設 姪浜駅 北方近接	法令規制	商業 (90,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	姪浜駅北側もスーパーマーケットなどの商業施設の立地が進んできており、大規模画地は少ないが、共同住宅用地としても、需要は高く、中心市街地として発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 650,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格 480,000 円／㎡							
	原価法	積算価格 / 円／㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は西区のみならず福岡市内全域の商業地域の範囲。主たる需要者は収益性による賃貸マンション等を求める一般法人企業や不動産投資家等が中心と考えられる。需要の中心となる価格帯は把握が困難であるが、土地約500㎡程度で3億2千万円程度と考えられる。姪浜駅北口の繁華性も向上してきており、地価は上昇傾向にあるものと予測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、周辺の類似する他の公示・基準地価格の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 540,000 円／㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが、建築資材等は高騰している。				
	①－2 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				(地域要因) 駅北口の商業集積が進んできており、供給が少ないこともあり、マンションや商業施設等の需要は堅調である。				
	公示価格 円／㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +17.8 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 702	福岡市西区		更地	()	長方形	北東16 m市道 北西6 m 南西6 m 三方路		1 住居 (70,200)	
b	福岡西6C - 709	福岡市西区		更地	()	台形	北3.2 m市道 南4.5 m 二方路		2 住居 (70,180) 高度地区2種20m	
c	福岡城南6K - 521	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ長方形	西25 m市道 南6 m 東5 m 三方路		近商 (100,200) 高度地区2種20m 地区計画等	
d	福岡城南6K - 7	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南13.7 m市道 東2.1 m 角地		商業 (90,400)	
e	福岡早良6C - 103	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (90,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 547,518	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	566,655	$\frac{100}{[85.8]}$	660,437	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	660,000
b	() 378,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	415,154	$\frac{100}{[64.3]}$	645,652		646,000
c	() 564,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	572,843	$\frac{100}{[87.7]}$	653,185		653,000
d	() 635,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	713,070	$\frac{100}{[110.6]}$	644,729		645,000
e	() 759,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	800,759	$\frac{100}{[124.2]}$	644,733	$\frac{[100.0]}{100}$	645,000
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 +0.73	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 -15.0	交通・接近 -10.0 その他 +10.0	環境 +2.0		
b	正常	%/月 +1.22	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -1.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 -15.0	交通・接近 -10.0 その他 +5.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -12.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +1.31	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 +10.0	環境 +8.0		
e	正常	%/月 +1.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 650,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	45,829,908	13,516,265	32,313,643	23,685,600	8,628,043	(0.9406) 8,115,537	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	238,692,265 円 (480,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
店舗・事務所兼共同住宅		211.25		S R C 9 F			1,800.00			
⑤公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
商業準防		90 %	400 %	400 %	497 ㎡	18.0 m× 27.0 m		前面道路：市道 19.2 m 特定道路までの距離： m		
⑥想定建物の概要		1 階：店舗，2 階：事務所，3 階～9 階：共同住宅，平均専有面積約 39.3 ㎡			⑦有効率の理由 95.1 %		片廊下式のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	200.00	70.0	140.00	3,800	532,000	5.0	2,660,000		
2 ～ 2	事務所	200.00	98.3	196.50	2,300	451,950	3.0	1,355,850		
3 ～ 9	共同住宅	200.00	98.3	196.50	1,900	373,350	1.0	373,350		
							1.0	373,350		
～										
～										
計		1,800.00	95.1	1,712.00		3,597,400		6,629,300		
								2,613,450		
⑨年額支払賃料				3,597,400 円 × 12ヶ月 = 43,168,800 円						
⑩a共益費(管理費)				127 円/㎡ × 1712.00 ㎡× 12ヶ月 = 2,609,088 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 12 台× 12ヶ月+ = 1,728,000 円						
⑫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						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				45,777,888 円 × 5.0 % + 1,728,000 円 × 5.0 % = 2,375,294 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				45,130,594 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,629,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 62,978 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,613,450 円 × 95.0 % × 0.2563 = 636,336 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				45,829,908 円 (92,213 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										
N0	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) － 701	1,906 (1,827)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,965	対象基準階の月額実質賃料 1,942 円/㎡ 月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
b	福岡西 6 (賃) － 702	1,814 (1,746)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,909	
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	
①修繕費	2,130,000 円	426,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	6,175,765 円	47,505,888 ×	13.0 %
③公租公課	土地 737,500 円	査定額	
	建物 3,621,000 円	426,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	426,000 円	426,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	426,000 円	426,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	13,516,265 円 (27,196 円/㎡) (経費率 29.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.8 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9406

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	426,000,000 円	設計監理料率 230,000 円/㎡× 1,800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0556	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	23,685,600 円 (47,657 円/㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	45,829,908 円
②総費用	13,516,265 円
③純収益 ①－②	32,313,643 円
④建物等に帰属する純収益	23,685,600 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	8,628,043 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,115,537 円 (16,329 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
238,692,265 円 (	480,000 円/㎡)

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 176,000 円／㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	低金利や住宅関連税制等を背景に、福岡都市圏西部の利便性に優れる商業・開発用地需要は、需要が堅調である。 JR 駅に近い幹線道路沿いの利便性に優れた立地であることから、需要は堅調である。 個別的要因の変動はない。	
	①－2 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／㎡							
	②変動率	年間	+8.5 %	半年間				%

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡西6 C - 215	福岡市西区			貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東3 m市道		近商 (90,200) 高度地区2種20m
b	福岡西6 C - 220	福岡市西区			更地	()	不整形	南15 m県道		近商 (74,160) 高度地区2種20m
c	福岡西6 C - 307	福岡市西区			建付地	()	ほぼ長 方形	北西11.5 m市道		1 中専 (60,150)
d	福岡西6 C - 816	福岡市西区			建付地	()	ほぼ台 形	東25 m県道 西3 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 151,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,126	$\frac{100}{[82.7]}$	196,041	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	196,000
b	() 157,822	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	180,368	$\frac{100}{[82.1]}$	219,693		220,000
c	() 241,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,126	$\frac{100}{[132.8]}$	187,595		188,000
d	() 355,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	372,632	$\frac{100}{[187.7]}$	198,525		199,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -9.7	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 -4.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +60.0		
d	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +100.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 193,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	29,965,378	6,960,592	23,004,786	19,319,200	3,685,586	(0.9599) 3,537,794	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	104,052,765 円 (142,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅		240.00		R C 6 F		1,440.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	100 %	200 %	200 %	733 ㎡	38.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階は店舗、2 ～ 6 階は共同住宅（2 L D K 約 4 6 ㎡）2 5 戸を想定			⑦有効率 の理由	94.2 %	構造、階層、用途を考慮すると標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	240.00	90.0	216.00	2,800	604,800	6.0	3,628,800
2 ～ 2	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,630	371,640	1.0	371,640
							1.0	371,640
3 ～ 3	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,650	376,200	1.0	376,200
							1.0	376,200
4 ～ 5	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,680	383,040	1.0	383,040
							1.0	383,040
6 ～ 6	共同住宅	240.00	95.0	228.00	1,700	387,600	1.0	387,600
							1.0	387,600
計		1,440.00	94.2	1,356.00		2,506,320		5,530,320
								1,901,520
⑨月額支払賃料				2,506,320 円 × 12ヶ月 = 30,075,840 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				収支通り抜け処理をするものとして、計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 11 台 × 12ヶ月 + = 924,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				30,075,840 円 × 5.0 % + 924,000 円 × 5.0 % = 1,549,992 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				29,449,848 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,530,320 円 × 95.0 % × 1.00 % = 52,538 円				
⑯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 %) 1,901,520 円 × 95.0 % × 0.2563 = 462,992 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				29,965,378 円 (40,880 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠										
() 内は支払賃料										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 203	1,707 (1,671)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	1,767	対象基準階の 月額実賃賃料 1,687 円/㎡ 月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
b	福岡西 6 (賃) — 403	1,659 (1,575)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,629	
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		
①修繕費	1,640,000 円	328,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	1,549,992 円	30,999,840 ×	5.0 %	
③公租公課	土地 326,600 円			
	建物 2,788,000 円	328,000,000 ×	50.0 % ×	17.00 / 1000
④損害保険料	328,000 円	328,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	328,000 円	328,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	6,960,592 円 (9,496 円／㎡) (経費率 23.2 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9599

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	328,000,000 円	設計監理料率 221,000 円／㎡× 1,440.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	19,319,200 円 (26,356 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	29,965,378 円
②総費用	6,960,592 円
③純収益 ①－②	23,004,786 円
④建物等に帰属する純収益	19,319,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,685,586 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,537,794 円 (4,826 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %
104,052,765 円 (142,000 円／㎡)	

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

鑑定評価額	343,000,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 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 12 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	170,000 円/㎡ 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区石丸4丁目263番1外				②地積 (㎡)	1,526 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	準工 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	遊技場 S 2	自動車関連店舗、遊技場 等が存する大画地利用の 路線商業地域	南48 m 国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	橋本1.8 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 130 m、南 100 m、北 20 m		②標準の使用		郊外型店舗用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 30 m、		規模		1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性		特記 特にない		街 4 8 m国道		交通 橋本駅北西方1.8 km		法令 準工 (60,200)
			事項		路		施設		規制
⑤地域要因の将来予測		当該地域は、幹線街路沿線の郊外型路線商業地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。							
(3)最有効使用の判定		郊外型店舗用地				(4)対象基準地の 個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 236,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格 150,000 円/㎡						
		原価法	積算価格 / 円/㎡						
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は主に西区・早良区・城南区等の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は地元の各種事業者のほか、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資家等がみられる。商業繁華性は変わらないものの、背後の住宅地価格の影響もあって需要は底堅い。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		路線商業地域で、需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗の賃料が低位に推移しており、収益価格は低めに試算されたといえる。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視するものとして、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価 示準格 価と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 208,000 円/㎡			③価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口はわずかに増加。地下鉄空港線、筑肥線沿線の住宅地、賃貸マンション適地の商業地の需要は特に活発である。			
	①－2 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〕	地域内では店舗の新規出店はなく、商業繁華性は変わらない。		
	②変動率 年間 +8.2 % 半年間 %						〔個別 的要因〕	個別的要因に変化はない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 816	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	東25 m県道 西3 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西6C - 307	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西11.5 m市道		1 中専 (60,150)	
c	福岡西6C - 1005	福岡市西区		底地	()	ほぼ正方形	西17 m市道		準住居 (60,180) 高度地区2種20m 高度地区	
d	福岡早良6K - 311	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	東26 m市道 西5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
e	福岡城南6C - 1002	福岡市城南区		建付地	()	ほぼ台形	南16 m市道 西4.8 m 角地		近商 (100,200) 高度地区2種20m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 355,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	372,632	$\frac{100}{[148.4]}$	251,100	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	254,000
b	() 241,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,126	$\frac{100}{[94.3]}$	264,185		267,000
c	() 120,999 186,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	195,672	$\frac{100}{[86.3]}$	226,735		229,000
d	() 212,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	230,852	$\frac{100}{[91.7]}$	251,747		254,000
e	() 181,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	192,710	$\frac{100}{[93.7]}$	205,667	$\frac{[101.0]}{100}$	208,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	正常	%/月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -7.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +1.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 +0.93	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 236,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	23,097,312	5,877,600	17,219,712	9,023,300	8,196,412	(0.9774) 8,011,173	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	228,890,657 円 (150,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		800.00		L S 1 F		800.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	70 %	200 %	200 %	1,526 ㎡	50.0 m× 30.0 m	前面道路： 国道 48.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		路線商業型店舗を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,520	2,016,000	6.0	12,096,000		
~										
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		2,016,000		12,096,000		
⑨月額支払賃料					2,016,000 円 × 12ヶ月 = 24,192,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫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					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					24,192,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,209,600 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					22,982,400 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					12,096,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 114,912 円					
⑯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					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					23,097,312 円 (15,136 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西6 (賃) — 305	2,414 (2,404)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	2,489	対象基準階の 月額実質賃料 2,533 円/㎡
b	福岡西6 (賃) — 304	2,343 (2,286)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,625	月額支払賃料 (2,520 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	715,000 円	143,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,209,600 円	24,192,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 2,451,500 円	査定額	
	建物 1,215,500 円	143,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	5,877,600 円 (3,852 円／㎡) (経費率 25.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	143,000,000 円	設計監理料率 173,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,023,300 円 (5,913 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	23,097,312 円		
②総費用	5,877,600 円		
③純収益 ①－②	17,219,712 円		
④建物等に帰属する純収益	9,023,300 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	8,196,412 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	8,011,173 円 (5,250 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.5 %	
228,890,657 円		(150,000 円／㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
福岡西(県)5-4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	148,000,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 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 19 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	135,000 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
					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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市西区周船寺2丁目451番1 「周船寺2-13-47」				②地積 (㎡)	803 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	店舗 S 1	店舗、共同住宅等が建ち 並ぶ国道沿いの商業地域	南東13 m 国道	水道、 下水	周船寺450 m		(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 170 m、西 140 m、南 100 m、北 100 m		②標準の使用		店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 45 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 13 m国道		交通 周船寺駅 北東方450 m	法令 1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
			事項 路		施設		規制		
⑤地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅のほか、低層店舗や共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、今後はさらに高度利用が進行し、発展傾向で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 187,000 円/㎡					
		収益還元法		収益価格 120,000 円/㎡					
		原価法		積算価格 / 円/㎡					
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、福岡市西部の商業立地が可能な圏域で、需要者の中心は、事業用不動産や投資用不動産の建築を目的とする各種事業者や不動産業者等である。幹線沿いに位置し、鉄道駅へも徒歩圏内で、周辺地域は発展傾向にあることから、店舗用地のほかマンション用地等としての需要も見込まれる。事例からみた需要の中心となる価格帯は、取引規模等により取引価格に幅があるが、1坪あたり60万円前後の価格水準とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		幹線沿いの商業地域であり、賃貸用の店舗兼共同住宅の建築を想定して収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較して低位に求められた。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、規範性は高い。したがって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の標準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 街路 交通 環境 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 当区における宅地需要は依然として好調で、商業地、住宅地ともに、地価は上昇傾向で推移している。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 幹線沿いの商業地域で、周辺地域や背後住宅地の充実に伴い、需要は高まっており、地価は上昇傾向である。				
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +15.0 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

福岡西(県) 5 - 4 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西 6 C - 404	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	北東 6.4 m 市道		1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m	
b	福岡西 6 C - 1018	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	西 10 m 市道 北 8 m 南 6 m 三方路		準工 (70,200) 地区計画等	
c	福岡西 6 C - 215	福岡市西区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東 3 m 市道		近商 (90,200) 高度地区 2 種 20m	
d	福岡西 6 C - 807	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	南西 36 m 市道 南東 15 m 北東 6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区 2 種 20m 地区計画等	
e	福岡西 6 C - 220	福岡市西区		更地	()	不整形	南 15 m 県道		近商 (74,160) 高度地区 2 種 20m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 241,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	260,377	$\frac{100}{[130.1]}$	200,136	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	200,000
b	() 214,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	212,524	$\frac{100}{[115.0]}$	184,803		185,000
c	() 151,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,126	$\frac{100}{[86.0]}$	188,519		189,000
d	() 149,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	165,864	$\frac{100}{[88.3]}$	187,841		188,000
e	() 157,822	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	180,368	$\frac{100}{[99.1]}$	182,006	$\frac{[100.0]}{100}$	182,000
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 +0.84	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +30.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.65	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	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 -13.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +1.25	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 187,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	12,972,270	2,776,264	10,196,006	6,768,700	3,427,306	(0.9560) 3,276,505	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	96,367,794 円 (120,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅		192.00		S 3 F		576.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	803 ㎡	17.7 m× 44.5 m	前面道路： 国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階：店舗 2 ～ 3 階：共同住宅（2 L D K ・ 8 戸）			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	192.00	100.0	192.00	2,650	508,800	6.0	3,052,800
2 ～ 2	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,440	276,480	2.0	552,960
3 ～ 3	共同住宅	192.00	100.0	192.00	1,480	284,160	2.0	568,320
～								
～								
計		576.00	100.0	576.00		1,069,440		4,174,080
⑨月額支払賃料				1,069,440 円 × 12ヶ月 = 12,833,280 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 13 台 × 12ヶ月 + = 780,000 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				12,833,280 円 × 5.0 % + 780,000 円 × 5.0 % = 680,664 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				12,932,616 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,174,080 円 × 95.0 % × 1.00 % = 39,654 円				
⑯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				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				12,972,270 円 (16,155 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 403	1,659 (1,575)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,491	対象基準階の 月額実質賃料 1,442 円/㎡ 月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
b	福岡西 6 (賃) — 404	1,339 (1,270)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	1,415	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	565,000 円	113,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	680,664 円	13,613,280 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	344,100 円	査定額	
	建物	960,500 円	113,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,776,264 円 (3,457 円／㎡) (経費率 21.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9560	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	113,000,000 円	設計監理料率 190,000 円／㎡× 576.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,768,700 円 (8,429 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	12,972,270 円			
②総費用	2,776,264 円			
③純収益 ①－②	10,196,006 円			
④建物等に帰属する純収益	6,768,700 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	3,427,306 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	3,276,505 円 (4,080 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.4 %		
96,367,794 円 (		120,000 円／㎡)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
福岡西(県)5-5	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	704,000,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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18日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	170,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市西区西都1丁目2番外「西都1－18－10」				②地積(㎡)	3,036	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居(60,200)						
	正方形	店舗W 1	低層店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西16 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	九大学研都市400 m	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 320 m、西 60 m、南 40 m、北 180 m		②標準の使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 40 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 16.0 m 国道	交通施設	九大学都市駅 北方400 m	法令規制	1 住居(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測		周辺では、北原・田尻土地区画整理事業が進捗中であることから、背後人口の充実により、今後も発展傾向に推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 規模 +2.0 -5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 235,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 168,000 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	同一受給圏は、西区のみならず福岡市内全域の路線商業地域の範囲。主たる需要者は自ら店舗を営む地元企業のみならず、全国に店舗を展開するチェーン店等の大手企業が中心となる。店舗・事務所兼共同住宅の建設による収益性を求める投資家等も考えらる。区画整理事業や九大学研都市駅周辺の中高層マンションによる背後人口の充実により路線商業地として、発展的に推移するものと予測する。市場で中心となる価格帯は、規模によって異なり見出しにくい。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格はやや低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	福岡西(県) 5－4										0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 160,000 円/㎡		[115.0] 100	100 [100.0]	100 [77.2]	[96.9] 100	231,000				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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 197,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 福岡市西区の人口は微増傾向で推移しており、金利は低水準にあるが、建築資材等は高騰している。								
	①－2 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				(地域要因) 北原西交差点周辺や南北の県道沿いにも商業施設の立地が進んできており、繁華性は向上してきている。								
	公示価格 円/㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +17.8 % 半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡西6C - 216	福岡市西区		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m国道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡西6C - 714	福岡市西区		更地	()	長方形	北10 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	福岡早良6K - 311	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ整形	東26 m市道 西5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	福岡西6C - 1023	福岡市西区		更地	()	ほぼ台形	北東16.5 m県道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m 地区計画等	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 226,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	252,180	$\frac{100}{[102.9]}$	245,073	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	237,000
b	() 275,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.9]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	299,806	$\frac{100}{[124.4]}$	241,002		234,000
c	() 212,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	230,852	$\frac{100}{[\quad 96.0]}$	240,471		233,000
d	() 190,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	202,491	$\frac{100}{[\quad 83.7]}$	241,925		234,000
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\quad 96.9 \quad]$ 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 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +1.48	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +15.0	環境 +14.0		
c	正常	%/月 +1.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -9.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 235,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	34,411,755	8,095,340	26,316,415	8,076,800	18,239,615	(0.9774) 17,827,400	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	509,354,286 円 (168,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		361.25		S 2 F		700.00				
⑤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	70 %	200 %	200 %	3,036 ㎡	53.0 m× 57.0 m	前面道路： 国道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 店舗				⑦有効率 100.0 % の理由		設備配管等は露出・開放階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	3,700	1,295,000	6.0	7,770,000		
2 ~ 2	店舗	350.00	100.0	350.00	3,200	1,120,000	6.0	6,720,000		
~										
~										
~										
計		700.00	100.0	700.00		2,415,000		14,490,000		
⑨月額支払賃料				2,415,000 円 × 12ヶ月 = 28,980,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
⑩b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						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				9,100 円/台 × 65 台× 12ヶ月+ = 7,098,000 円						
⑫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						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				28,980,000 円 × 5.0 % + 7,098,000 円 × 5.0 % = 1,803,900 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				34,274,100 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,490,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 137,655 円						
⑯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						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				34,411,755 円 (11,335 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福岡西 6 (賃) — 703	2,817 (2,793)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,833	対象基準階の 月額実賃料 3,719 円/㎡ 月額支払賃料 (3,700 円/㎡)
b	福岡西 6 (賃) — 705	3,134 (2,929)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,687	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	640,000 円	128,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,082,340 円	36,078,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 5,029,000 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	8,095,340 円 (2,666 円／㎡) (経費率 23.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9774

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 177,000 円／㎡× 700.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	8,076,800 円 (2,660 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	34,411,755 円
②総費用	8,095,340 円
③純収益 ①－②	26,316,415 円
④建物等に帰属する純収益	8,076,800 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	18,239,615 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	17,827,400 円 (5,872 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %
509,354,286 円 (168,000 円／㎡)	