令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 1 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	175,000 円/㎡
 (2)実地調査日	◆和 6年 6日 25日	(こ)(無ねの紙料	正常価格	W/J/	路線価又は倍率	倍
( <i>2 )</i> 夫地硐且口 ————————————————————————————————————	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の年田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			⊠豊浜1丁 3-16	<sup>-</sup> 目3番1( 」	6					地: ( ㎡	1	236	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 兄	(50,8	80)	
1	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅が 然とした住宅		北6 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	室見	1.1 km		(そ)	の他 )	
(2)	範囲	東 10	0 m、西	30 m、	南 20	m、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也 也				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	? m、 奥行	<b>元</b> 約	20 m	規	模		240 m	i程度、	形状·	長方形	<u>;</u>	
隣     地   域	地域的特性	特記 特	詩記すべき	き事項はな	il 1.	街 基準 市道路	方位北 !	6 m	交通施設	   室見馬 	沢 北	方1.1 kr	n 法令 規制	1低 (50,		
	世域要因の将 中規模一般住宅が多い区画整然 来予測 現状を維持すると予測する。						地域では	あり、戸		<u> </u> 宅地域	として	て成熟し		1	5、当面	の間、
(3)聶	3)最有効使用の判定 戸建住宅地								0	対象基準 の個別的 因	集地 内要	<b></b> 方位				0.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	収益還	列比較法 元法	収益価	格	23	/	円/㎡ 円/㎡		<u> </u>						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_							
		開発法		1	による価格		/	円/㎡		a=						
(6)∄	5場の特性	観点から	ら、高額	所得者層	下鉄空港線・ が中心で、 愛宕浜地区の	都心への	妾近性に	優れ、	利便性	も高く	、また	と住環境	も良好で	あるこ	とから、	住宅需
竹枝	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	較法をi 求めてる	適用した おり、信	。比準価は 頼性の高い	三建住宅地 洛の試算に ハ試算価格 を上記のと	あたってl が得られフ	は、同一 と。した	-需給圏	内の類	似地均	の取り	引事例を	採用して道	適切な	補修正を	行って
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 課 化	<b>●</b> 交通	<u> </u>	地 域 要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]			祖正		Ż	因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	内 準訳 化	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>	0.0 ₹ 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -7.0 -15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[109.6] 100	100 [100.0]	100	[100		229	9,000	祖		ዕ.0	因   a	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標 基準	の	形 状	/地 填	⅓」 て	いる。	住宅地域	域であり	り、地	としてタ	子調で、地位						
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	成 況 要 因 の	、要 因 (個別的 要 因	有 個	別的要											
		+9.0	% 半年	.~	-   -	1										

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) - 1 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道版状況	路の 説	主要交通施 その状況	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				建付地	(	)	ほほう 方形		西20 m市 東6 m 二方路	道		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 6	-	岡市西区				建付地	(	)	長方	5形	南6 m市道			1 低専 (50,80)
c	福岡西6	K 福li	岡市西区				建付地	(	)	ほほう 方形		北4 m市道	1		1住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡西 6	C 福i	岡市西区				建付地	(	)	ほに ) 方形	 €長 彡	北東4 m市	ī道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	- 40 福岡西 6 - 4	C 福	岡市西区				更地	(	)	長方	5形	南東4.5 г	n市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			 性定標準価 (円/㎡)	個別比較	  的要因の 	査定価格 (円/㎡)
a	( 263	,628	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		263,628				230,444	_ ~ ~	0.0	230,000
b	( 238	,917	<u>100</u> [100.0]	[108.7] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [104.0]		249,714	100 [106	5.7]		234,034	接近 1 環境	0.0	234,000
C	166	,724	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		185,064		2.8]		223,507	画地 7 一 行政	0.0	224,000
d e	195	,543	100 [100.0]	100.2]	100 [100.0]	100 [110.0]		194,121	100 [ 84	.6]		229,45	7 その他		229,000
VO			[100.0]	<u>[103.7]</u> 100 補正の内記	[ / ]			200,784	[ 89	0.0]		225,600		[ <b>100.0</b> ] 100	226,000
	の内容	変動率									~~~				
a		% / 月 +0.75			交通・接     行政		環境   			封路  行政		+4.0   3 +2.0   4		-2.0 ¦環  0.0	<sup>境</sup> +10.0 
b	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	<b></b>		1		-3.0 環	<sup>境</sup> +10.0
		+0.79	凹地		   行政 		その		0.0	 行政			その他	0.0	
C		% / 月 +1.00			交通・接     行政		環境  その			封路  行政		-3.0   3 +2.0		-7.0 環	<sup>境</sup> -10.0 
d	正常 '	% / 月			11以     交通・接		環境		0.0	<b>打政</b>				0.0	<sup>境</sup> -10.0
		+0.92	  画地 		¦行政 '		その			 行政		+2.0		0.0	
e		%/月 +0.92			  交通・接 		· 環境 - -			<b>封路</b>			交通・接近	0.0 環	<sup>境</sup> -10.0
		. 0 . 02	画地	+10.0	¦行政	0.0	その	他 ————	0.0	行政		+2.0	その他	0.0	

													福岡西	(県)	-	1	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	<b>造成事例</b> 番	号			-		所在及:	び地番									
, Indian	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点何	修正	ió fi	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]		]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の比	; 個別的 比較	的要因	の <b></b>	再調達 (	原価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>1</u> (	00]					
ş	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格			F	9 / m²				
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	也	
(3)	収益価格算	章定内	訳			_	_		_				_				_
(3)	-1 収益還	元法(	直接法)の	適用	 月又は収益還元法	が適用で	ごきない場合	今の理	<del></del>								

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

(4)開	(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	発法を適用する場合(	の理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)					
開発	法による価格			円 (		円/㎡)								

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

#### 鑑定評価額 17,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 91,400 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 6年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 1	鑑定評価額の決定		ル女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1	岡市西区: の松原 3		i3丁目13 8」	3 8 2 番	5 1				地和 ( m²	I	189	法·	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の現	別 別 別	型の土地のタ	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接ì	- 要な交通施 近の状況	設との	1 低 (50,		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模住宅地	莫の一般住宅 地域	言が多い	南4 m 市道			水道、 ガス、 下水	下山門	¶900 m		( स	の他 )	
(2)	範囲	東 30	m、西	120 m、	南 40	m、北	150 m	標準	 善的使F	用戸建	住宅地	1				
近	標準的画地の形物	犬等	間口 纟	的 12.5	m、 奥行	<b>元</b> 約	14 m	ı、規	模	-	180 m	程度、	形状!	長方形	<u>;</u>	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	にない			街   南 4	. 0 m	市道	交通施設	, _,.	"「「駅」	南西方900 r	法令規制	1 低 (50, 特別		₹
	地域要因の将 来予測	  域である    も住宅需要							:徒歩圏内	に位置	し、当	≦活利便	性は比			
(3) 最	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅	官地							対象基準 の個別的 因	集地 的要	111				
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例		比準価: 収益価:		9	1,400	円/m	<u> </u>	—						
		原価法	山本	精算価:			/	円/㎡								
		開発法			<u>'''</u> による価格	,		円/m	_							
(6)市	万場の特性	び開発目高い姪浜	目的の不動 採駅周辺で	」 目は、姪法 加産業者等 ごは売物作	兵駅・下山門等。需要の中や開発余り 質向で推移	門駅・橋 中心とな 地が少な	る土地線 くなり、	総額は1 、周辺 <sup>1</sup>	180r 也域へと	ri程度σ	)画地で	<sup>™</sup> 1,50	0 万円前	前後で	ある。利	便性が
育	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の適用はて求めた	は断念した こ比準価格	<u>:。対象基</u> 3は、市均	低層住居専 基準地に近接 場における( まるととも)	接し、居 価格形成	住環境だ の実態が	がほぼ同 及び代 <b>を</b>	司等で、 替性等で	地域格 を反映し	発 が ル、規	台ど無く求の で性は高い	められた ものと¥	:事例  断さ	を重視す れる。従	る等し
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の! 較	比 要	別的 因の 対	の規	/ m \	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	/ m² [	100	100	100	[ 10	10			補正	–		因 :	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域 因の! 較	比  要	別的 因の 対 対	の比差		内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +2.0
基の 準検 地討	00	地の価格 000 円/	.  -	110.8]	100 [101.0]	100	_	0.0]	9	1,000	祖正		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+4.0 0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	価格 動 状況		国	ら増加し 至浜駅周	ノており	)、西区(	の直近物件や	岡県及び福の人口は約 開発余地が エリアへ需	岡市西区 21.3	3万人	である。 きている				
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	要 因 % の	個別的要別		固別的要	因に変	動はな	ν I <sub>°</sub>								

**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	讨訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の言	主要交通 设の状況	i施	法令上の規 制等
a	福岡西 6	C 福	岡市西区				建付地	(		不惠)	<b>隆形</b>	西4.8 mī	<b>市道</b>			1 低専 (50,80)
		25														
b	福岡西 6	C   福 24	岡市西区				建付 地	(		方形		南5.5 mī	节道   			1 低専 (50,80)
C	福岡西6	C 福	岡市西区				建付地	(		長方	5形	北西15 ㎡	市道			1 低専 (50,80)
d		23	□+≖∇				7#/→			1=1-	f E	東5 m市i	*			1 住居
u	福岡西 6	09	岡市西区				建付 地	(		方形		宋3    巾1				11年/店 (60,200) 高度地区2種20m
e	-							(		)						
NO	取引(円)	──┴─ 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / m²)		域要 比較		生定標準価 (円/㎡)		 ]的要因( t	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.7] 100	100	100		70 740	10			00.00	街路		0.0	00.00
b	(	,164	[100.0]	[104.0]	[100.0] 100	100		78,740	10	5.0]		92,63	5 <u> </u>   交通・  接近		0.0	92,60
	88	,753	[100.0]	100	[100.0]			92,303		2.0]		90,49	1		0.0	90,50
C	72	,600	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]		85,749	10 r o	00 06.4]		88,95	画地		0.0	89,00
d	(	)	100.03	[107.5]	100	100.03		00,140	10			00,00	行政		0.0	00,00
	110	,466	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		118,751	[11	9.0]		99,79	1 その他	1	0.0	99,80
e	(	)	100	100	100	[ ]			<u>10</u>	00				[ <b>100</b> .		
<b>VO</b>	ア事情の内容		ウ標準化			1			L		 城要因	  の比較の	 为訳	100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	 <del>)</del>	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	0.0	環境	-15.
		+0.79	画地	 -20.0	  行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
b	正常	% / 月	1 街路		├ ┌交通・指		-   環境 		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	0.
		+0.79	画地		¦行政		¦その			 行政		<u>.</u>	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		  交通・指		-   環境 			街路			 交通・接近		環境	-10.
		+0.79	画地		¦行政		่ ├ <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	街路		  交通・持		-   環境 			街路			交通・接近		環境	+10.0
		+0.83	画地				└ ├その			 行政			 その他	0.0	- L	
e		% / 月	街路	0.0	交通・指		;   環境		0.0	街路			交通・接近		環境	<u> </u>
			画地		└ ¦行政		¦その	-		 行政			 その他		- L	
	 比準価格》				İ		i					i	〔比準価格			<b>1,400</b> 円 / m

														1141 314	(>1<)	_		0.00
(2)	)積算価格算	定内	訳															
(2)	)-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	場合(	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	<b>事費の補</b> D価格 円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正							費用の補修 N価格	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/㎡)				1	正1安·0 (	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	9/m²)	
										(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街足	<b>各</b>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3	(3) 収益価格算定内訳														
(3	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)							
法						(	)	( )							
	収益価格		円 (	円/㎡)											
収益価格が試算できなかった場合その理由															
収益還元法が適用 できない場合その 理由 自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。															

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 3 宅地-1

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) - 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)	[令和 6年1月]	130,000 円/㎡
/ 2 \ 安地-----	<b>△</b> 10	/ Γ ) (亜+2 の 毛米市	工学体技	路線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z §	塩ル計 川領の沃ル		<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1141 3	市西区愛 3 - 2		目4269 2」	番39					地利 ( m² )		167 )	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	別用の現	周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接i	要な交通が 近の状況	徳設との	1住原 (60,2		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			ー般住宅か ↑譲住宅地域		南5 m 市道			水道、 ガス、 下水	室見1	.3 km		`	の他) 地区2種 協定	20m
(2)	範囲	東 150 n	n、西	150 m、	南 100 i	m、北	50 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地	1				
近隣	標準的画地の形状	大等	間口 約	11	m、 奥行	ī 約	15 m	、規	模		165 m	程度、	形状 -	長方形	;	
地域	地域的特性	特記 特記	ですべき	事項はな	l I。	街 基準 m市 路		北、5	交通 施設		沢 北	西方1.3 kr		1住 (60,2 高度 建築	200) ±₩.∇. 0.€	20m
	地域要因の将 来予測				ぶ高台の( から上昇軸							<sup>-</sup> ると予測				い地域
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅は	地							対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	立位				+4.0
' '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例と収益還元法		比準価格 収益価格		175	5,000	円/㎡ 円/㎡								
		原価法	-	積算価			/	円/㎡	$\exists$							
		開発法		開発法日	こよる価格		/	円/㎡	2							
(6)市	5場の特性	得者層と排   、地価上昇	能定され 昇幅は拡	る。近隣 大傾向に	比部に位置で 構地域は、	高台に位置 台にある!	置するも 小規模は	らのの、 死存住宅	西区中	中心市往 内に存し	地に近 、取引	īく利便性  事例が少	が高いた	こめ需要	要が堅調	であり
` / 検	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	で市場性を	を反映す 還元法の	る規範性適用を関	こ近い住宅は 生の高い価格 所念し、既所 よる比準価格	各である。 成市街地で	なお、 で適正 <i>を</i>	自己使 3素地事	見用建物 ■例の↓	勿が支配 仅集が困	的な問難であ	現存住宅地 あるため原	で、賃貸 価法のi	資市場が 箇用を関	が未成熟 断念した	である。鑑定
(8) 公規 示準		· 標準地 - · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	n [	]	100	100	[ 100	]			補正				行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	上 要	別的 因の 較	の比差		内 準 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 +11.0
基の 準検 地討	前年指定基準167,	地の価格 000 円/r	.  -	09.6]	100 [100.0]	100 [108.8]	[104	<u> </u>	17	5,000	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政その他	0.0
(10) 対年 象標(	の	1	59,000標準地等		価 変 格 動	一般的 要 医		水準は	駅徒步	圏エリ	アを中	増、鉄道和 心に上昇軸 内に特段の	列用客の5 晶拡大傾向	句にある	る。	
基準 準価 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	形状现象因	要因	3		比較的	近い利	更性の	がに付扱い 高い住宅は			-J1 1/4.V	הארוו סי
前か	変動率 年間	+10.1 %	半年間	]	<b>%</b> の	要 医	] / 									

福岡西(県) - 3 宅地-2

<b>VO</b>	取引事例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	i地 /状	接面道 状況		主要交通 設の状況	<b>通施</b>	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				貸家 建付地	(		長方)		北東10 r 東6.6 m 角地	市道			1 住居 (80,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 6	C 福i	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6	K 福li	岡市西区				建付 地	(		ほほ ) 方形		北4 m市	道			1住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡西6		岡市西区				建付地	(		長方)		北西11 г	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-	7						(		)						
NO	取引(	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地思	域要 比較		    住定標準の   円 / ㎡ )		引的要因 餃	σ	査定価格 (円/㎡)
a b	( 174	,814	100 [100.0]	[109.2]	100 [100.0]	100 [102.0]		187,154	100 [110	0.3]		169,67	街路 77 交通 接近	•	0.0	176,00
С	186	,027	[100.0]	[104.0] 100 [111.0]	100			186,027		2.7]		165,06	環境		0.0	172,00
с — d	166	,724	[100.0]	100	[100.0]			185,064		0.5]		167,47	回地 '9 行政		0.0	174,00
е —	154	, 655	[100.0]	100.2	[100.0]			159,604		3.6]		170,51	7 その1	也 <b>[104</b>	0.0	177,00
10	ア事情・	<u></u>	[ ]	100 補正の内記	[ ]	[ ]			[	]	 i要因	  の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率														
а		% / 月 +0.92			交通・接   こ   行政		環境 			街路 			交通・接記 		- L	+3.
b	正常	% / 月			      交通・接		¦その    環境		0.0	行政 ——— 街路			その他 		_	+15.
		+0.79	画地		¦行政		¦その			 行政		i	 その他		_	
c		% / 月 +1.00			交通・接		環境			街路 		i	交通・接記	<sup>丘</sup> -1.0	_ □環境 	+15.
<u>-</u>		% / 月	凹地		行政     交通・接		                 		0.0	行政  街路		- 1	その他  交通・接i	0.0		
<b>-</b>		+0.79			文題   19     行政		   <del>そ</del> の			55  行政		i	ス <u>畑 19</u> 2  その他	+1.0  0.0	_ i	-10.
e		% / 月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路			交通・接迫		環境	
			画地		└		¦その	-		 行政		L I	 その他		_ L	

													福尚西	(県)	-	3	宅地-3
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	原促	話法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、	再調達原何	<b>聞の</b> :	把握が困	対難なたの	め。				
(2)-2	造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可能	な場合	の価格										
造成	<b>戈事例番</b>	号			-		所在及	び地番									
素地	他の取得		事情補	ì正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>		100						<u>10</u>	]	-	] 00			
付帯	帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)	除	i効宅地化率 とした価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因	の   ‡	再調達 (	原価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	00			
熟成	<b>戈度修正</b>		[	]	/ 100			積算 <sup>6</sup>	価格			P	] / m²				
内訳																	
	情の	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要	要因の比	較		街路	<u>.</u>	交通	・接近		環境		•	行政			その作	t t	
(3) IJ⊽:	益価格質	定力	訳														

(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		場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			字の一般住宅が建ち並が め、収益還元法は非適月		。賃貸目的のアパート	等は

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 4 宅地-1

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) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額 28,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 192,000 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)	[令和 6年1月]	145,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ o 1f *F	工类体	· 路 線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			**~=												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			「姪の浜3 -27-	丁目36: 21」	2 3番					地 (㎡		148 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が近の状況	施設との	1住居 (60,200) 準防	
	長方形 :2	住宅 W 2			主宅にアパ- 5既成住宅 <sup>5</sup>		北東4. 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	姪浜1	km		(その他) 高度地区2種 (70,180)	20m
(2)	範囲	東 100	O m、西	180 m、	南 200	m、北	150 m	標準	●的使用	1 低層	上 住宅址	<u>ե</u>		<u> </u>	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	m、 奥行	亍 約	17 m.	規	模	- :	200 m	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記	寺になし			街 4.	5 m市)	道	交通 施設	姪浜馬	R	方1 km	法令規制	│ │ 1 住居 │(70,180) □準防 │高度地区2種	i20m
	地域要因の将 来予測				が混在する									当面、現状に	
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						` (	対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 なり	<b>3</b> 11			
	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法元法	比準価			5,000 3,000	円/㎡							
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m²	:						
		開発法		開発法	による価格	ł	/	円/m²	:						
(6)市	場の特性	主な市場、良好な	易参加者  よ利便性	は、都心へ や住環境等	へ通勤する	サラリー して、不	マン等の 動産需要	)エンド は堅調	゛ユーナ 『であり	デーが中 )、地価	心とな	よる。姪浜 が続いてい	駅を最著 Vる。市場	れる住宅地域で 寄りとする住宅 易の中心価格帯	地では
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	おり、乳から客観	実証的且 <sup>·</sup> 観性に劣	つ説得力( り、説得)	の高い試算	結果が得っ 位である。	られた。 ・従って	一方、 〔、本件	収益値 ・評価に	m格は、 こおいて	適用の	D過程にま	いて想象	過程も的確に路 官要素を多く含 収益価格をけ	むこと
(8) 公規信 示準相	代表標準地 間標準地番号 各	標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		引的 因の 較	の規準	/ m² \	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	Д	/ m²	100	100	100	[ 100	1			補正	–		因 行政 その他	
でた (9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号 号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域 場 地域 数 数		別的 因の 跤	の比準	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -3.0 -3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円	·	[109.6]	100 [100.0]	100	[100		19	1,000	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象 基準価 準価	り			0 円/㎡ 等と同一地	価格形成	地域	√」 全域 〉 姪	:体的に	上昇傾 歩圏の	向にある    既成住 <sup> </sup>	<b>ప</b> 。	移している	る。需要に	」 は堅調であり、 高く、地価は上	
単版 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円 / ㎡ :間	版 ル 要     因 の	個別的要型	1	別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	国地 彡状	接面道 状況	路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				貸家 建付 地	(		台形 )	<b>,</b>	北西7.2	m市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡西 6	6 C 福I	岡市西区				建付 地	(		長方	那	東4.5 mī	 市道				1 住居 (60,180) 高度地区2種20m
С	- 福岡西 6	1 C 福	岡市西区				建付地	(		長方	那	南5 m市)	 道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 福岡西 6	4 C 福	岡市西区				建付地	(		ほほ) 方形		北東4 mī	市道				1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	- 40福岡西 6	C 福I	岡市西区				建付 地	(		ほほ )方形		北東3.2	m市道				1 中専 (60,150)
NO	- 30 取引(i (円)	断格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地温	域要 比較		建定標準位 〔円/㎡)		個別的 比較	ク要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 204	, 153	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		216,606		01.3]		194,61		路通・		0.0	195,000
b	( 196	,017	100 [100.0]	[112.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		219,931	10 [11	01.1]		197,95	接	近境		0.0	198,000
С	( 198	,131	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		201,751	10 [10]	0 7.8]		187,15	53 運	地		0.0	187,000
d	( 195	, 543	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [110.0]		194,121	10 [100	0.8]		192,58		政の他		0.0	193,000
e	( 170	) ,111	100 [100.0]	[106.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		181,168	10 [ 9			198,64	49		[ <b>100</b> .	<b>o</b> ]	199,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	大要因(	の比較の	内訳			'	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・	接近	0.0	環境	+7.0
		+1.22	四地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
b		% / 月 +1.22	街路  画地		   交通・接     一		- 環境 - - - その			街路  行政		i	交通・  その他		+1.0	· 環境 - ∟	+10.0
С	正常(	% / 月	街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路		+1.0			-3.0	環境	ŧ +10.0
		+0.84	画地	+4.0	 ¦行政	0.0	   <del>そ</del> の	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d			街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	<del> </del>   環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近 -	-1.0	· 環境	+5.0
		+0.92	画地		   行政 		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е		% / 月 +0.72	街路		交通・接		, 環境 - -			街路 		-5.0			-1.0	· 環境 L	-3.0
		10.12	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原何	 町の打	把握が困	難なが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	†							
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋ )	標準·	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	L10	1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後の	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ş	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路		3		·接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	3,566,427	677,840	2,888,587	1,997,150	891,437	( 0.9747 )	(3.6 0.4)
	収益価格	27,152,625	円 ( 183	3,000 円/㎡)		868,884	3.2 %
	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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( P	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2 想定建	物の状	 状況										- 4	<b> </b>	
	用	 途	建築	面積	( m² )		構造・	階層		延原	末面積		( m² )	
共同住宅					88.00	W	2 1	=				176	6.00	
	制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>请</b> 密	基準容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居		至十足时十寸	14/2-11	<del>*</del>	坐十口 19十寸	7618		187	<b>∞</b> 13		前面道路:		4.5 m	
高度地区2種 準防	20m	70	%	200 %	180 %	6	148 m²	9.0	) mx ′	16.0 r	n l	までの距離:	m	
想定建物の	)概要	1 D K (計6	戸)を想	 l定。			有効率 の理由	100	0.0 %	外階	段使用のため			
(3)-3 総収益														
(0) 0 мвчхш	用道		面積	 有効	有効面積	1 m²	 当たり月額	月額	額支払賃	<b>1</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)	
階層	7.3~			率	1377314130	支払賃		,,,,			四八世亚子(八)	x) alvima		
			(m²)	(%)	( m²	) (円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利金	等 (円)	
	共同信		88.00	100.0	88.0	0	1,600		140	. 800	1.	0	140,800	
1 ~ 1	/\I=J	- 5	30.00			-	.,000			, - 30	1.	0	140,800	
	共同包	主宅	88.00	100.0	88.0	0	1,700		149	,600	1.	0	149,600	
2 ~ 2	, , , , , ,									,	1.	0	149,600	
~														
~														
										ļ				
~													290,400	
計			176.00	100.0	176.0				290,400			290,400		
年額支払賃	手术订						290	│ 400 円	x 12	 ケ日	=	3 4		
a共益費(管							/m² x	400 []		ノ <u>ハ</u> 12ケ月		3,40	0 円	
		 の算出根拠			共益費を別			31.1 <i>t- i</i>					0   1	
· '		ッチュ (成) 車場使用料等)			八皿貝C加	8,000円			2 台× 12		•	= 19	92,000 円	
	•	<del>- ※ (2.75 + 13.7</del> 根拠、金額)			一時金によ	-							0 円	
空室等によ	-	·				,484,800		5.0 %						
		(%) + ( x	空室率B(	(%))	+	192,000			5.0	% =	:	18	83,840 円	
以上計	+ a+											3,49	92,960 円	
保証金等σ	運用益	5(空室損失考慮	後)		29	0,400 円	× 95	.0 % >	×	1	.00 % =		2,759 円	
権利金等の	運用益	5及び償却額(空	室損失考	慮後)		甲数(		年)	運用利	回り(			70 700 -	
スのはの間	1-15-	伊証今年の第四	<b>4</b> / 穴 亡 坦 止	<b>土</b> 康後、	29	0,400 円		.0 % >			0.2563 =		70,708 円	
		保証金等の運用	益(空至損失	(ち愿俊)		円		% >			% =	∏ / m²\	0 円	
総収益		+ +	п	/ >====		566,427 円		(		24,097	1 1/ 111 )			
(3)-4 1 m 当 NO 事例番		)月額支払賃料 事例の実際 実質賃料		( )内は3 点修 標準1 補正			或要 比較 は	基準降 格差修I	者 E	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	隼階の賃料		
		(円/㎡)												
a 福岡西 6 )	(賃 503	1,700 ( 1,700	100	<u>[100</u>	-				100 [100.0	]	1,700	対象基準階の 対象 対象 基準階の 対象 実質質		
b 福岡西 6 )	(賃 801	1,926	100	[100 ] 100					100 [100.0	_	1,747	月額支払賃	賃料 700 円/㎡)	
С	001	( 1,866	100		] 100	_ 100		)	100	- 1		基準階 2	F B	
-		(	) '	1 .00		, ,	, L	1	L	,				

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		118,000	円	29,500,000 x 0.4 %	Ď	
維持管理費		183,840	円	3,676,800 x 5.0 %	Ď	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>È</del> Π	土地	66,300	円	査定額		
公租公課	建物	250,700	円	29,500,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		29,500	円	29,500,000 x 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		29,500	円	29,500,000 x 0.10 %	ò	
その他費用		0	円			
総費用						
~		677,840	円	( 4,580 円/㎡ ) (	経費率	19.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>≨価格)</b>	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>〕</b> 這価格)	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		18 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	<b>〕</b> 這価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正率	C	).9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		29,500,000 P	9	400 000 TI ( <sup>2</sup>	設計監理	
一小庄田陽等		0.0077		163,000 円 / ㎡x 176.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0677			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,997,150 P 13,494 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,566,427	円
総費用					677,840	円
					2,888,587	円
建物等に帰属する純収益					1,997,150	円
土地に帰属する純収益 -					891,437	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				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/㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額20,500,000 円1 ㎡当たりの価格71,500 円/㎡

#### 1 基本的事項

( 1	Ⅰ)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)	[令和 6年1月]	円/㎡
, -	) 安地納木口	<b>△1</b> □ 0	<b>#</b>	<u> </u>	/ Γ ) (亜+2 の 延米百	工学/再校		`路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
( 4	2)実地調査日	令和 6	平	6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
( 3	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	定の埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番3 「住居表示」等	1,41	市西区野 53-5		∄610≹ J	番57					地; ( ㎡		287	法令上の規制	訓等
準 · 地	形状	敷地の窓	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	(50,80)	
	正方形	住宅 W 2		中規模 ぶ郊外	一般住宅がの閑静な信	が建ち並主宅地域	南東6市道	m		水道、 ガス、 下水	橋本作	1.7 km		(その他)	
(2)	範囲	東 120 г	n、西	120 m、	南 50	m、北	80 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>	1		
近隣	標準的画地の肝	<b>沙状等</b>	間口約	17	m、 奥行	亍 約	16 m.	規	模	- 2	270 m	i程度、	形状 [	 E方形	
地域	地域的特性	特記特	こない			街 · 基準 6 m 路 ·	方位北市道		交通施設	1	(南西	方1.7 km		1 低専 ¦(50,80)	
	地域要因の将 来予測					 ち並ぶ住 <sup>:</sup> 堅調で、.						後ともこのよ	ようなれ	リ 利用状態が維持	きされ
	最有効使用の判定	戸建住宅							⊣ 'i	対象基準 の個別的 因	事地 フ 勺要	方位			+3.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価格	-	7	,	円/㎡	┙						
U.	/ 但 / 1	収益還元		収益価格	-		/	円/㎡	-						
		原価法 開発法		積算価格 明3334	<del>.</del> .よる価格		/	円/㎡ 円/㎡	-						
(6)寸	5場の特性	同一需給	圏は区域 た不動産 安である	中部の戸 業者とみ こともあ	建住宅が られる。 って、需	建ち並ぶり 駅からや 要は活発の	主宅地域 や離れた としてき	:- である :丘陵地	」 。主な !に形成	なされる	住宅均	也域であるが	<b>以、土地</b>	居住者のほか、 車価格は当区中/ で1900万円引	心部に
` /t	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ことから、 して適切	賃貸市に	場が未成 ており、	熟につき 説得力を	収益価格 <sup>を</sup> 有してい	を試算す る。よっ	ること て、前	ができ 年価桁	きなかっ 各につい	た。 に ての	比準価格は、	規範性 図の変動	)取引が一般的で まを有する事例で かを分析の上、序 こ。	を採用
(8) 公規 示準	代表標準 価 標準地番号 格	地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		因の	の規準	/ m " \	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円/	m² [	1 00	100	100	[ 100	]			補正	行政		因 行政 その他	
を (9) 指 定	指定基準地			時点修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別	副的 因の	の比当	/ m \	標 内 部 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指疋基	準地の価格 円 /	m <sup>2</sup> [	1 00	100	100	100	1			祖正			因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1 対象基準 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が	₹	66,500		価 変格 動		<b>』</b> 」 ジ	ョン適り	地の商	業地の割	需要は	空港線、筑朋 特に活発です	ある。	はでは、質質	
基準 準価 地格	検 である場合の検 討 代表標準地 標準地番号	討 標準地		-	形 状成 況	一 要 团	感	があり、	、需要	は堅調	で地価	地域であるも 水準は上昇値		区域中心部よ! 売いている。	) 割安
の等前か	公示価格		6 半年間	円/㎡ ———— 1 0	因 6 の	要思	1	別的要	凶に変	化はない	۱,				
נו נינו	🏸 製十   十	, , , , , , ,	~   1.718	, ,	د ا د	1									

宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6	C 福	岡市西区				建付 地	(		長:	 方形	南東10	m市道	Ī.			1 低専 (50,80) 特別用途地区
	- 22																
b	福岡西6		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
	- 71						777.1					JI. T. C.	<del></del>				4 /K ==
С	福岡西6		岡市西区				建付 地	(		) 形	ぼ台	北西5 m	巾坦				1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	- 22		四士本区				Z <b>⇒</b> /→			+=	<del>/-</del> π/	西4.7 m	, 士, 法				1 低専
u			岡市西区				建付 地	(		)	方形	24.7 III	iii) iE				1 低等 (50,80) 特別用途地区
	- 20 福岡西 6		岡市西区				建付			₽.	 方形	北西15	m市道	i			 1 低専
_			网门巴区				地	(		)	מונני	40H10					(50,80)
10	- 82 取引fi		事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	抽	域要	ı	    住定標準	m	個別的	ク要因の		
	(円)	/ m )	正	正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)	)	比較			(円/㎡)
a	( 79	, 350	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		78,965	100 [106	) 3.1]		74,4	~-	街路	(	0.0	76,700
<u></u>	(	)	_100	[106.9]	100	_100		70,000	_100			, .		交通・ 接近	(	0.0	70,700
	70	,000	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		74,830	[110	).2]		67,9	04	環境	(	0.0	69,900
c	( 70	) ,838,	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]		75,898	100	<u>)                                    </u>		67 5		画地	+3	3.0	69,600
 d	(	, 030	100.03	[106.2]	100.03	100		75,696	100			67,5	65	行政	(	0.0	09,000
	97	,566	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		102,589		1.3]		72,6	04	その他	(	0.0	74,800
9	( 70	)	100	[106.3]	100	100		05 740	100			54.5	40		[103.	<u>o</u> ]	50,000
IO.			_	100 補正の内部		[100.0]		85,749				54,5 lの比較の	_		100		56,200
10	の内容	变動率		まましての工工田1	(						<b>%</b> 女位	107 LU <del>1</del> X 07	/עם ניין /				
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通	・接近	+2.0	環境	0.0
		+0.63	画地	+3.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0	L	
 o	正常(	%/月	街路	0.0	¦ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+2.0	環境	+8.0
		+0.63	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	とこっ	 他	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	; +8.0
		+0.63	画地		 ¦行政		- - その			 行政		0.0	L		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路				・接近		環境	+40.0
		+0.77			 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		0.0	L		0.0	L	+ <del>+</del> 0.0
	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				・接近		□環境	.05.0
-		+0.79			i		. L					i	L			L	+35.0
			ᄪᄱ	0.0	行政	0.0	その	ie.	0.0	IJĽΧ		0.0	رن ي	i C	0.0		

												()		
(2)積算価格算定区	勺訳													
(2)-1 原価法力	が適用できれ	ない	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
(2)-2 造成宅均	也内等に存り	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ΪĒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化	<b>と補正</b>	時点的	修正	追	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>L</u>			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要 較	要因の比	( 個別的 比較	的要因の	カ 再	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)		]	1	]		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	<b>室動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補	龍正				月率変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1

_							
(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	<b>記記が適用できない</b>	場合の理由			
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)		•	
	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	転勤者によるマイホ		已地域であり、また1側 ∪か見当たらず、賃貸⋷			

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

令和 6年 7月 25日提出 福岡西(県) - 6 宅地-1

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

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)	[令和 6年1月]	74,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ F \ / T+2 A 15 *5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

接換	2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨												
### おけれ	基												-	-	法令上の規制等	
長力形		形状		の利用の		辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	処理施	接近		設との		
機構的調整   大型								I	m			今宿1	km		高度地区2種20m	
振車の画地の形状等   間口 約 12 m									T						(60,160)	
地域の特性   特記   特記   特記   特記   大田   大田   大田   大田   大田   大田   大田   大				_ ` _							-			114.7T	E÷π⁄	
地域要因の将															1	_
地域要因の将	_	地球的特性		時記りへ:	き事項はる	£l l₀	¦ mīṭ		ac 4		i	ik ace	1万1 KM		(60,160) 京庆地区2種20m	
東子測											-			1		
(5) 経定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 98,000 円/㎡ 収益適元法 収益価格 83,700 円/㎡ 開発法 明発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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1コリアをあることから需要は緊調であり、共有値域及び鑑定評価類の決定の理由												ものと	予測する	。地価	は、比較的需要が質	堅
(5) 鑑定評価の手法 の適用	(3) 揖	侵有効使用の判定	戸建住	宅地						` '	の個別的		位		+1	.0
「保護・	(5)釒	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	9	8,000	円/m	ì	占					
開発法   開発法による価格	σ	)適用	収益還	元法	収益価	格	8	3,700	円/m	l l						
(6)市場の特性 同一需給園は福岡市西区北西部、最寄駅徒歩園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中竪所得層と推定される。近隣地域は、最寄駅徒歩園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、地上界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、取引師が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が少なく、取引値が上、表さパラツキあるが、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。近隣地域は共同住宅等も認めれるものの、自己所有目的によりが少なく、取引値がした。近隣地域は共同住宅等も認めれるものの、自己所有目的によりであり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いるものののと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。名のと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。名のと判断した。鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。名のと判断した。鑑定評価額は比準価格を関連がけ、上記の通り決定した。名の他と教の、円/㎡)の規葉地構造 とのの比準価格の相対的信頼性及び説得力は低いを数ともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。名の他ともののと判断した。経費地構造 とのの比準価格の相対的信頼性なび説得力は低いを数ともに、収益価格を関連で対け、上記の通り決定した。名の他と表の他と表の他と表の他を表した。第2 で 交通 域 交通 で 交通 域 交通 で 交通 域 交通 で で 交通 域 交通 で 交通 域 交通 で で で で で で で で で で で で で で で で で で			原価法		積算価	格		/	円/m	l 2						
中堅所得層と推定される。 近隣地域は、最新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、取引師が少なく、取引価格に大きなパラツキあるが、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。 近隣地域は共同住宅等も認めて数をで、取引・ はない 自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格の調整・検証及び鑑定評価 おるものの、自己所有目的による取引が中心的であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いるものの、自己所有目的による取引が中心であり、比準価格に比した収益価格の相対的信頼性及び説得力は低いのと判断した。 鑑定評価額は比準価格を重視するとともに、収益価格を関連づけ、上記の通り決定した。			開発法		開発法	による価格	3	/	円/m	ì						
検証及び鑑定評価	(6) ਜੋ	万場の特性	中堅所 上昇幅	得層と推 は拡大傾	定される。 向にある。	。近隣地域 。海岸に近	は、最寄り接する小規	駅徒歩 現模の	圏内の利 既存住宅	リ便性( ミ地域)	の高いエ で、取引	ニリアで  事例か	あること 少なく、	から需要 取引価権	要は堅調であり、地位	価
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   課   交通   要 環境   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日	ì Á	食証及び鑑定評価	性を反れるも	映した価 のの、自	格である。 己所有目	。収益価格 的による取	は収益性	に着目! 的であ!	した投資 Ĵ、比準	₹採算1 基価格1	生を示す こ比した	ト価格で ニ収益値	ある。近[    格の相対	隣地域に 的信頼的	は共同住宅等も認め 生及び説得力は低い	5
格しをた     日/㎡     100 []     100 []     100 []     100 []     正 行政 その他     その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 描正 修正 描正 版立 交通 要因の比較的 比較 的工程価格 (円/㎡)     世域要 要因の比準価格 (円/㎡)     標準化 表現 交通 要 環境 区 行政 要因の (円/㎡)     世域 交通 要 環境 区 行政 平 行政 その他       基の 準検 地韵     日/㎡     100 []     100 []     100 []     100 []     100 []     100 []     正 行政 交通 要 環境 区 行政 平 行政	公規 示準	価 標準地番号 格	標準	<b>圭地</b>			因のと	と 要	因の	の規	準価格	内 準 訳 化	交通		域 交通 環境	
をた     円/㎡     100     [ ] [ ] 100     その他       (9)     指定基準地番号     時点 修正		一 クンカス1冊入巻			[ ]	100	100	[	]				–			
##			円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)			-				
準検 地討         用 / ㎡         100         100         100         正 行政 子の他         その他           (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等         - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 88,000 円 / ㎡ 基準検 である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格         68,000 円 / ㎡ 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板 大板	指か 定ら		号	-	時点 修正		因のと	比 要	因の	の比	準価格	内準	交通		域 交通	
地討     円/㎡     100     [ ] [ ] 100     その他       (10)     - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡ 多標の 基準検 準価討 地格 の等     - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡     価 変 格 動 形 状 成 況 要 因     一般的 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。       地格 の等     公示価格 円/㎡     円/㎡     四別的 要 因     個別的要因に変動はない。			地の価権	各	[ ]	100	100	[	]							
数標の       ### <td< td=""><td></td><td>  I</td><td>円</td><td>/ m²</td><td>100</td><td>[ ]</td><td>[ ]</td><td>100</td><td>)</td><td></td><td></td><td>1111</td><td></td><td></td><td>ての他</td><td></td></td<>		I	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)			1111			ての他	
基準検 である場合の検討 形状 状 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 要 因 作業地番号 - 要 の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	対年	経続 新規 前年標準価格	の検討	88,0	00 円 / ㎡		:│└要	7-								地
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。 要 因	基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地		<b>弋表標準地</b>	等と同一地	形 状成 況	地域	L								
前か   変動率  年間 +10.8 %  半年間 %  の   🔻 🛗		公示価格	+10 8	3 % 坐年			1 1		固別的要	因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>				

10	取引事 例番号	.   1	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	回地 彡状	接面道 状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				建付地	(		袋 <sup></sup> 块	等	西3 m市	道				「調区」 (40,50)
 b	- 100 福岡西 6	_	岡市西区				貸宏			ほほ	řE	南東4 m	市道				 1 住居
J	· 82		페마더스				貸家 建付 地	(		方形		HAT II	,			(	(60,160) 高度地区2種20m
	福岡西 6		 岡市西区				建付			不整	劉	西4.8 m	市道				 1 低専
							地	(		)						(	(50,80)
 d	- 82 福岡西 6	_	岡市西区				更地			長方	- TI/2	南6 m市	谱				「調区」
			페마더즈				文地	(		)	כותנ	H30 IIII)					(40,50)
_	- 71	1															
9								(		)							
0	取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		建定標準( (円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
 a	(	)	100	[111.7]	100	100			100	0			:	 街路	(	0.0	
	68	, 230	[100.0]	100	[100.0]	[ 85.5]		89,138	+	2.0]		96,8		交通・	(	0.0	97,90
)	( 75	,594	 [100.0]	[110.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 95.0 ]		87,609	100 [ 87			100,0		接近 環境		0.0	101,00
=	(	)	_100	[104.7]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100					画地		1.0	-
 b	60	,164	100.0]	100	100.0]	100		78,740	100	3.3]		94,5		行政	(	0.0	95,50
_	90	,744	[100.0]	100	[ / ]	[ 97.0]		95,609		3.8]		96,7	70	その他	(	0.0	97,70
9	(	)	100	100	100	100			100						[101.	<u>0</u> ]	
0	ア事情・	 1月率		100 補正の内訓		[ ]			L			 の比較の	 内訳		100		
	の内容図	变動率															
3	正常	% / 月	街路	-5.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通	・接近	+4.0	環境	-5.0
		+0.90	画地	-10.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	こここ	也	0.0	L	
 o	正常	%/月	街路	0.0	-   交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+3.0	環境	-15.0
	.	+0.92	 画地		 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		0.0	: ¦ <del>そ</del> の1	 也	0.0	Ĺ	
_	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		-   環境			街路				・接近		環境	-15.0
		+0.79			-  -   行政		\   <del>そ</del> の			 行政		-2.0	L			L	
- -	正常	% / 日	街路		- - - -  交通・接		- - - 環境		0.0	街路			!	・接近	0.0	一環接	
u		+0.28			<u>.</u>		L						L		+3.0	ペペップ   	<b>-</b> 5.(
			<b>凹</b> 地		 		その		0.0	行政 		-2.0	1		0.0	一語時	
Э		70 / 月	街路 		· 交通・接 	 t 斤	· 環境 			街路 			  -	・接近 		· 環境 - 	
			画地		¦行政		¦その	1也	1	行政			¦ その1 '	也			

(2)積算価格算定	€内訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき <i>っ</i>	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	ָנוֹטָ ֶ	再調達原価	iのi	把握が困	難なた	<b>きめ</b> 。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	・地番								
素地の取得価 (円/㎡		ÌŒ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	) <u>0</u>		]		
付帯費用 (円/㎡	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月地 内容	率変動率	成	標準化補正			月習	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	2,798,996	612,100	2,186,896	1,743,300	443,596	( 0.9784 ) 434,014	(3.6 0.4)
	収益価格	13,562,938	円 (83	3,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( P	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-2 想定建	物の状	況								一		51B-4
	用	途	建築面	面積	( m²)	ħ	構造・『	皆層	31	<b>延床面積</b>	(	m²)
共同住宅					80.00	LS	2 F				160.00	)
公法上の規	制等											
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	<b>事</b> 率	基準容積率等	地積		間口・		前面道路、	幅員等	
1住居			311/C 11 13				-			前面道路		4.0 m
高度地区2種2	20m	60 %		200 %	160 %	•	162 m	11.5	mx 14.3	m	までの距離:	m
想定建物の	)概要	専有面積約4	0 ㎡の 2	DK(言	†4戸)を想定	-	有効率 理由	100.	0 % 外陷	皆段使用のため。		
(3)-3 総収益	算出内	 ]訳										
階層	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
PH/E				(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	# 🖃 🖰	+=	90.00	100.0	00.00		1 500		100 000	2.	0 24	0,000
1 ~ 1	共同住	t-t	80.00	100.0	80.00		1,500		120,000	1.	0 12	20,000
	共同信	宇	80.00	100.0	80.00		1,500		120,000	2.	0 24	0,000
2 ~ 2	>< I=1 I=		55.00	100.0	00.00		1,500		120,000	1.	0 12	20,000
~												
~												
~												
											48	80,000
計			160.00	100.0	160.00				240,000			0,000
年額支払賃	料		'				240,	000円 >	く 12ケ月	=	2,880,0	000 円
a共益費(管	理費)					円/㎡:	×		m²x 125	<b>「月 =</b>		0 円
b共益費(管					共益費を別途							
	•	車場使用料等)				円/台:			台×12ケ月	+	=	0円
貸倒れ損失	(算出	<b>泿拠、金額)</b>			敷金により担			計上し				0 円
空室等によ ( + a)x 空		相当額 (%)+( × 空	'室率 R (	%))		880,000 円:			5.0 %		444.6	П
以上計	+ a+		· <del>-</del> (	,,,	+	円:	×		5.0 %	=	2,736,0	000円
		 :(空室損失考慮?	<b>叁</b> )		480	000 円 ×	95	0 % ×		1.00 % =		560円
		1(王至頃へら慮) 1及び償却額(空3	•	 憲後)		年数(	4 £	<b>≢</b> ) i	運用利回り		7,0	.~ 1]
		·				× 円 000	95.	0 % ×		0.2563 =	58,4	136 円
		保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円 x		% ×		% =	TT / 2	0 円
総収益		+ +	··			2,798,9	996 円		(	17,278	円/m̄)	
		月額支払賃料の			( )内は支		111.1-	* ===	甘华州	木中中氏任业	甘油北古海岸	の任业
NO 事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	制   時;  正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域	或要   比較   格	基準階差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の資料
a 福岡西 6 )	(賃 1001	1,913 ( 1,913 )	100 [100.0	[100]	-	100 [ 90.0 ]	100 [100		100 110.0]	1,932	対象基準階の 月額実質賃料 1,535	円/㎡
b 福岡西 6 )	(賃 1002	1,080 ( 1,057 )	100 [100.0	[100]		<u>100</u> [ 90.0 ]			100 100.0]	1,143	月額支払賃料 ( 1,500	円/㎡)
c 福岡西 6 )	(賃 404	1,339	100 [100.0			100 [ 95.0 ]	100 [105		100 100.0]	1,342	基準階 2 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		119,200	円	29,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		144,000	円	2,880,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	36,000	円	查定額		
公租公課	建物	253,300	円	29,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		29,800	円	29,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,800	円	29,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		612,100	円	( 3,778 円/㎡)	(経費率 )	21.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		29,800,000 円	l	404 000 TI / m². 400 00 m²	設計監理	
二 41) 连 4单/带 2号 2岁		0.0505		181,000 円 / m²x 160.00 m² 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0585		0.0448 x 40 % + 0.0589 x 40 % +	0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,743,300 円 10,761 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益			-			
総収益					2,798,996	円
総費用					612,100	円
純収益 -					2,186,896	円
建物等に帰属する純収益					1,743,300	円
土地に帰属する純収益 -					443,596	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				434,014	円
×				(	2,679	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		13,562,938 P	9	(	83,700	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 7 宅地-1

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) - 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 m<sup>2</sup>当たりの価格 92,000 円/m<sup>2</sup>

#### 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)	[令和 6年1月]	円 / m²
	令和 6年 6月 25日	   (5)価格の種類	   正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2) 夫地嗣且口	支机 0 年 0月 20日	(3)  川恰りが里浜	正吊測馆	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	盤化計1川預り沃ル	- V/- E II													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区生の松原 4-31	〔4丁目1 <sup>·</sup> - 1 3 」	116番4	4 8				地 (㎡		236 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅だ 然とした住宅		 北4.7 市道	m		水道、 ガス、 下水	下山	雪1.6 km		(その他) 特別用途地図 土砂災害警用	
(2)	範囲	東 9	90 m、西	90 m、	南 130	m、北	40 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地	<u>t</u>			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 17	m、 奥行	5 約	14 m	、規	模		240 m	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記事項	持記すべ	き事項はな	:61.	街 基準7m路	方位 : 市道	比4 .	交通施設	km	"門駅で	南西方1.6	法令規制	1 低専 (50,80) 特別用途地[ 土砂災害警	
	地域要因の将 来予測				心とした即変が堅調で									ものと予測。	
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 カ 内要	方位			0.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事収益還	例比較法 元法	比準価準 収益価		92	2,000	円/㎡ 円/㎡							
		原価法開発法		積算価 <sup>2</sup> 開発法	格による価格	,	/	円/㎡ 円/㎡	_						
(6)市	万場の特性	同一需 れる。 堅調で	給圏は福 近隣地域 あり、地	 岡市西区対 は、西区対 価上昇幅に	部外に位置 <sup>・</sup> 部外の住宅 <sup>は</sup>	する既存( 地域である にある。 B	るものの 既存の信	がその範 )、新型 注宅団地	 囲。 記 リコロコ で取る	ナ禍の収 引事例か	ໄ東に。 「少なく	はる需要の く、取引値	つ回復及び	る中堅所得層 と が割安感等から きなバラツキか	需要が
<b>`</b> / 村	ば算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	性を反 益還元	映する規 法の適用	範性の高い を断念し、	1価格であ	る。なお、 地で適正が	自己的 な素地事	E用建物 ■例の収	』が支替 な集が図	配的な既 困難であ	₹存住♀ るため	E地で、貸り原価法の	賃貸市場が D適用を関	ら導いた試算値 が未成熟である 所念した。鑑定 快定した。	らため収
(8) 公規 示準	格	標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の規		標内 準訳 化	交通		地 域 交 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			祖正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化		0.0 0.0 0.0	域 交通	0.0 +4.0 -1.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価村 ,000 円	_	100	100 [101.0]	100 [105.0]	[100	<u> </u>	9	1,900	祖正		+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	84,00	00 円 / ㎡	価 変	一般的要因	17	<del> </del>						」 曽加により住宅 句にある。	地の地
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(作 標準地	弋表標準地	等と同一地	成 況									見られない。 住 地域である。	環境に
地格 の等 前か	公示価格	+9.5	5 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	۰۱。				
רו הם	又到平   十间	+3.0	, /0   + 4	-1리	70 07										

**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	取引事例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō の	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	<b>通施</b>	法令上の規 制等
а	福岡西6	C 福I	岡市西区				建付地	(		長.	方形	北西15	m市道			1 低専 (50,80)
<u>.</u>		23	<del></del>				724 /-1			1-1	<b>→</b> =	<b>=</b>	+.* <del>*</del>			<b>4 /// 吉</b>
b	福岡西6		<b>岡市西区</b>				建付 地	(		) 方:	ぎ長 形	南5.5 m	巾追			1 低専 (50,80)
<u></u>	福岡西 6	24 C 福I	岡市西区				建付			長-	方形	西4.7 m	市道			 1 低専
			페마더스				地	(		)	עונני	Д4.7 ш	17.6			(50,80) 特別用途地区
d	福岡西 6	03 C 福I	刑市西区				更地			不	整形	北7.5 m	市道			1 低専
u		02	페마더스				ر ا	(		)	正ハン	東7.5 m 西3 m 三方路				(60,80)
e																
	-							(		)						
NO	取引1	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準(		固別的要因 北較	<b>о</b>	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[106.3] 100	100	100		05.740				00.0	街		0.0	00.000
b	(	, 600 )	[100.0] _100	[104.0]	[ 90.0] _100	[100.0] 		85,749	10	4.6] 0		90,6	<del>44</del> 交 接	通・ 近	0.0	90,600
С	88	,753	100.0]	100	100.0]	100.0]		92,303	10	9.8]		92,4			0.0	92,500
_	97	,566	[100.0]	100.2	[100.0]	[101.0]		102,589		5.6]		97,1	画 <sup>1</sup> 49		0.0	97,100
d	(	) .,364	100 [100.0]	[112.9] 100	100	100 [102.3]		93,106	100	0 <u> </u>		87,9	一 行i 10 そi	<sup>攻</sup> D他	0.0	87,900
e		)	100.0	[]	100	100		93,100	_10			01,9	19 2	عادر 100]		07,900
				100	[ ]	[ ]			[	]				100	)	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地均	或要因	]の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・技	<del>接近</del> +6.0	環境	-15.0
		+0.79	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	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近 +3.0	環境	-5.0
		+0.79	画地	0.0	  行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・接		環境			街路				<del></del> 妾近 -4.0		+10.0
		+0.77			    行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		環境			街路		!	交通・技		環境	-3.0
		+0.92			 ¦行政		ところ			 行政		i	その他		_ i	
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		J.0	交通・技			ž
			    画地		_ ¦行政		¦その	 他		 行政		ا ا ا ا	その他		_	
_	        七準価格法	· 1			I		1					İ	( LV '# /#	 i格:		<b>92,000</b> 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 92,000円/㎡]

												福尚也	雪(県)	-	7	宅地-3
(2)積	責算価格算	拿定内	訳													
(2)-	1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	51)、I	再調達原何	<b>聞の</b>	把握が困難な	:ため。				
(2)-	2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格									
造	成事例番	号			-		所在及び	が地番								
素	地の取得		事情補	ì正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補工	E 時点	修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	100			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯領	 費用の補修 の価格	有除	 効宅地化率 した価格	※で	地域要因(	D比 個別 比較	的要因の	カー	再調達	原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/m	า๋ )	**	1042	`		(	円 / m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	_1	100			
熟	成度修正		[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			円 / m²				
内訳																
	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比	較		街路	文 ゴ	交通	・接近		環境		行政			その作	t	
(3)切	双益価格算	拿定内	<del></del> 訳													

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が	「中心の戸建住宅地域	であり、賃貸市場が未成	成熟であるため非適用	とした。	

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 8 宅地-1

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) - 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)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地超木口		/ F ) /亜+2 の 毛米市	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)1叫恰の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の连田の	女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1,41,31	市西区周  寺 2 -		丁目96。 5」	4番4					地 (㎡		181	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	1住 (60,	居 200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		一般住やマン住宅地	宅の中にフィションが見 ファッションが見 ファッションが見	アパート 見られる	西5 m 市道			水道、 下水	周船	寺820 m		,	の他) 地区2種	20m
(2)		東 50 m	n、西	100 m、	南 100	m、北	20 m	標準	■的使月	用 低層	住宅均	b				
近	標準的画地の形ង	大等 「「「	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	15 m	、規	模		180 m	程度、	形状	長方用	4	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき事	耳はな	l 1.	街 基準 市道路		5 m	交通 施設		<b>宇駅</b> :	比方820 m	法令規制	(60	居 ,200) [地区2種	<b>2</b> 0m
	地域要因の将 来予測	概ね成熟しまっている								測する	が、周	<b>副辺地域で</b>	ご開発が	進み、	住宅需	要が高
(3) 最	<b>長有効使用の判定</b>	低層住宅均	也					2		対象基準 の個別的 因	集地 内要	方位				+1.0
, ,	鑑定評価の手法 )適用		取引事例比較法     比準価格       収益還元法     収益価格       原価法     積算価格				9,000 9,200	円/㎡ 円/㎡								
		原価法		積算価	各		/	円/m <sup>2</sup>	2							
		開発法			こよる価格	•	/	円/m <sup>2</sup>								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 内に通勤す 上し、住宅 とみられる	る給与	取得者層	であり、	九大学研	都市駅を	を中心と	するこ	エリアて	は宅均	也開発が進	行してま	31)	生活利便	更性が向
)	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	一般住宅の 地価格に見 内の類似地 格を参考に	合う賃	料水準か 引事例を	が形成され E採用して	ておらず、 適切な補 <sup>ん</sup>	比準値 修正を行	価格と比 テってす	Σ較して えめてa	て低位に おり、規	求めり	られた。- は高い。し	·方、比準 <i>₀</i> たがって	≛価格 ∑、本	は、同- 件では、	-需給圏 収益価
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	/ m 1	内 準 沢 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	n <sup>2</sup> [	00	100	100	[ 100	]			祖正	–		因.	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号 -	6	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	世 個 要比	別的 因の 較	の比差		内 準訳 化	· 交通 ; 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	-2.0 +3.0 -20.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円/n		10.8] 00	100 [101.0]	100	[101		12	1,000	補   正		+1.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の 場場である。	対年ら 継続 新規 前年標準価格 109,000 円/r 2 基準機 である場合の検討 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 オール マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ マイナ				価格形成要因の	地地	或	いる。 地域内に 宗需要は	格別の 高まっ		認めら	として好記れないが、				

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道路 状況	多の 主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡西 6	C 福	岡市西区				建付地	(	)	ほほ ) 方形		東4 m市道			準工 (60,200)
<u>_</u>	- 100		<del>□</del>				#11L			7.50	<del>, π</del> /	西4.5 m市	`*		1 住居
b	福岡西 6		岡市西区				更地	(	)	不整   	全ガシ	四4.5 mp	旦		(60,180) 高度地区2種20m
c	福岡西 6 - 101	C 福I	岡市西区				建付地	(	)	ほほ		東5 m市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡西 6	K 福l	岡市西区				貸家 建付 地	(	)	ほほ 方形		南東4 m市	道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
e	- 62 福岡西 6 - 22	C 福I	岡市西区				貸家 建付 地	(	)	長方		北西6 m市南東3 m			1 低専 (50,80) 地区計画等
NO.	取引信(円)	略	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要比較		性定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 124	) ,494	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		131,839	<u>100</u>			118,774	街路 交通・	0.0	120,000
b	(	)	100	[103.7]	_100	_100		<u> </u>	_100	)		<u> </u>	接近	0.0	
	(	, 986 )	100.0]	100 [103.6]	100	100		132,527	100			116,252	環境画地	0.0 +1.0	117,000
	120	, 482	[100.0]	100	[100.0]	-		122,372	[101			121,160		0.0	122,000
d	75	, 594	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		87,609	100 [ 78			112,319	その他	0.0	113,000
е	( 98	830	100 [100 0 ]	[107.5]	100 [100_0]	100 [103.0]		103 148	100 [ 87			118 153		[ <b>101.0</b> ]	119,000
10		1月率	ウ標準化			[100.0]		100,140				の比較の内	_	100	110,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	8近 0.0	┆環境	;	0.0	街路		-2.0 호	逐通・接近	+3.0 環	
		+0.65	 画地	0.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排	<del>近</del> 0.0	<del> </del>  環境		0.0	<b>街路</b>		-4.0 S	通・接近	+10.0 環	
		+0.92	画地	-33.5	└ ¦行政	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	 行政		0.0	 <del>:</del> の他	0.0	
c	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	<del> </del>   環境		0.0	<b>街路</b>		0.0   交	逐通・接近	+1.0 環	<del></del>
		+0.90	画地	+2.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0	
d			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	<b></b>		-2.0 S	逐通・接近	+2.0 環	境 -22.0
		+0.92	画地	-5.0	└	0.0	<del>て</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	 <del>:</del> の他	0.0	
e			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	-2.0 環	境 -10.0
	ι Ι.	+0.83	画地		├		しての		0.0	 行政		-2.0   <del>7</del>		0.0	

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	2,829,366	616,600	2,212,766	1,684,800	527,966	( 0.9784 ) 516,562	(3.6 0.4)
	収益価格	16,142,563	円 ( 89	9,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定3	建物の状	<b></b> t況											- 8	
	用	途	建築	面積	(	m²)		構造・	階層		延尿	末面積		( m²)
共同住宅					80.00	0	L S	2	F				1	160.00
公法上の規	11 制等													
用途地域等	6, 54,96	基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積	責率等	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 m	12	.0 mx	15.1 r	前面道路 n 特定道路	: 市道 までの距離	5.0 m : m
想定建物(	の概要	2 D K ( 4	 0 m²程度)	4 戸を加	 想定。			有効率 の理由	<u> </u>	00.0 %	外階	段使用のため。		
								00×±H						
(3)-3 総収割	_					<del></del> 1=	4 231	/+ 12 E +3		7 th = + 1 fe	Ewy			
階層	用道	<u> </u>	面積	有効  率	有効[	<b>山</b> 傾	支払賃	áたり月額 料	! F	<b>割額支払</b> 賃	<b>夏</b> 杯	a保証金等(月	数) a保証	金等 (円)
			( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円)
1 ~ 1	共同包	主宅	80.00	100.0		80.00		1,410	)	112	,800	1.	0	112,800
2 ~ 2	共同包	主宅	80.00	100.0		80.00		1,440	)	115	,200	1.	0	115,200
~														
~														
~														
計			160.00	100.0	1	160.00				228	,000			228,000
年額支払1	⊥ 賃料							228	.000 F	円 × 12	ケ月	=	2	,736,000 円
a共益費(f							円/	m² x	,		12ケ月			0 円
b共益費(f	含理費)	の算出根拠			共益費	等を別	途授受	する慣行	はない	1ため、i	計上し	ない。		
その他のし	以入(駐	車場使用料等	1			5	,000円/	′台 x		4 台x 12	ケ月+		=	240,000 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)			敷金等	により	担保され	れており、	計上	しない。	•			0 円
クロション 空室等に				(0/)		2,	736,000	円×		5.0	%			
		(%)+( x	全室率 B	(%))	+		240,000	円×		5.0	% =	=		148,800 円
以上計	+ a+		=/4 \			200	TI					00.04	2	,827,200 円
		st(空室損失考 なび償却額(	-	虚么)		228, 償却 <sup>4</sup>	000 円 ×		5.0 % 年)	× 運用利		.00 % =		2,166 円
惟利並守(	ル建用句	1/X U' 貝叫胡()	エ王伊大气	思(文)		貞却	∓釵( 円 ×		<del>+</del> ) 		一一(	%) =		0 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用	益(空室損免	考慮後)			円×	<	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +					2,82	29,366 円		(		15,632	円/㎡)	
		月額支払賃料				内は支持	_							
NO 事例都	5号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時.	点修 補	標準化 正	建物 差修正	が格 地 因の	域要 比較	基準區格差修正	皆 i E i	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地類	基準階の賃料
a 福岡西( )	6(賃 401	1,483 ( 1,452	100	<u>[100</u>		100 100.0]	100 [105.		0 0.0]	100 [100.0	]	1,412		賃料 1,441 円/㎡
b 福岡西( )	6(賃 402	1,467 ( 1,411	100 [100.	_   -		100 100.0]	100 [ 95.0		<u>0</u> 5.0]	100 [100.0	]	1,471	月額支払	公賃料 1,440 円/㎡)
С -		(	100	<u>[</u>		100 ]	<u>100</u>	] 10	0]		]		基準階	2 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b>J</b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		115,200	円	28,800,000 x 0.4 %	)	
維持管理費		148,800	円	2,976,000 × 5.0 %	)	
	土地	50,200	円	查定額		
公租公課	建物	244,800	円	28,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		28,800	円	28,800,000 x 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		28,800	円	28,800,000 x 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用						
		616,600	円	( 3,407 円/㎡ ) (	経費率	21.8 %
(3)-6 基本利率等		I				
r:基本利率		3.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	7等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	7等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	7等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	₹	:未収入期間を考慮した修正率	(	9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		28,800,000 円	]	175,000 円 / ㎡x 160.00 ㎡x	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0585		躯体部分     仕上部分	<u> </u>	設備部分
 建物等に帰属する純収益		1,684,800 円	1	0.0446 x 40 % + 0.0569 x 40 % +	0.0852 ×	20 9
X X	(	9,308 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,829,366	円
総費用					616,600	円
純収益 -					2,212,766	円
建物等に帰属する純収益					1,684,800	円
土地に帰属する純収益 -					527,966	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				516,562	円
X X (0) 0 土地の旧学体物	<b>、四一七八〇・</b>	(		(	2,854	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 <sup>9</sup>	<b>%</b>			
		16,142,563 F	7	(	89,200	円/m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 9 宅地-1

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) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士	中野 貢一

鑑定評価額16,300,000 円1 ㎡当たりの価格82,100 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)	[令和 6年1月]	円 / ㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 F 00 F	/ Γ ) /亜 1夕 の 1手 米五	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.2 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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鎧ル計1川領の犬ル		の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに福	岡市西区	今宿青木	字八丈 7 8	35番6					地和 ( m² )		198 )	法令上	の規制等
地	形状	敷地の	の利用の理	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通が近の状況	施設との	2住居 (60,200)	)
-	正方形	住宅 W 2		中規格	英の一般住宅 地域	言が多い	 北4 m 市道			 水道、 下水	今宿1	.6 km		(その他 高度地区 (60,160)	
(2)	 範囲	東 170	D m、西	60 m.	声 00	m、北	30 m	抽准	 的使用	一一一	  住宅地	1		(60, 160)	1
近	 標準的画地の形料		間口			」)、心 テ約	14 m.				200 m²		 形状 〕	下方形	
隣	地域的特性	特記特		ארו כא	· III、 <del>X</del> II	,		<i>አ</i> /ቤሳ		_		1至/文、 夏方1.6 ki		12 住居	
地域	26-241101X	事項	JIC/& U			路			施設	<b>71</b>	/\ H3A	K/J1.0 Ki	規制	(60,160	) <2種20m
	地域要因の将 来予測				在宅地域で 上昇傾向で					動は見	られな	い。住宅	言需要は	郊外に波	及しており
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	集地 内要	111			
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	82	,	円/㎡	`						
0	D適用	収益還え	元法	収益価			/	円/㎡							
		原価法		積算価				円/㎡	_						
		開発法			による価格			円/m <sup>2</sup>							
(6) ਜ	市場の特性	者は、者 上昇を引	部心へ通勤 受け、郊タ	カするサ <del>.</del> トにおける	600 は、値 ラリーマン 3 住宅需要1 5 円程度、	等のエン は旺盛でる	ドユーザ あり、地	ーが中 価は上	心であ 昇傾向	5る。交 可で推移	<ul><li>通接近</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が</li><li>が<td>性はやだ</td><td>9劣るもの</td><td>りの、中心</td><td>な市場参加部での地価土地で1,</td></li></ul>	性はやだ	9劣るもの	りの、中心	な市場参加部での地価土地で1,
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	断念した	き。比準値 火した取引	5格の試算	算において	は、各過程	呈は適切	に踏ま	れてま	らり、訪	4得力σ	高い価格	₿が得ら∤	ιた。 以上	法の適用は より、市場 上記の通り
(8) 公規 示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円/	き価格	標内 準 化	交通		地 域 交 要 環	通
価と	一 小元1冊格		]	]	100	100	[	]			補			因 行	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その	世
(9) 指か 定ら	福岡西(県)	号	- 6	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		5の □	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	標 内 部 化		0.0 0.0 0.0	地 域 交 要 環	通 +3.0
基の		地の価格	· [	110.8]	100	100	[100.	0]			補		+1.0	因 行	
準検 地討	00	,000 円	_  -	100	[101.0]	[117.4]	-		82	2,200	正	行政その他	0.0	その	他 0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	74,000	) 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因				微増傾にあ		 多している	る。需要に	は堅調であ	り、地価は
】 基準 準価	・ 2 基準地が共   検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地質	穿と同一地	格動 形状 成況							れない。 で推移し <sup>っ</sup>		は劣る地域	であるが、
地格の等	標準地番号	· -		- 円 / ㎡	要 因	個別的要因	固	別的要同	因に変	動はない	۰۱。				
前か	変動率 年間	+10.9	% 半年	間	% の	`女 [2	u ′								

福岡西(県) - 9

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 ( m²) の形状 状況 設の状況 制等 建付 南5.5 m市道 1低専 а 福岡西60 福岡市西区 ほぼ長 (50,80)地 方形 824 1低専 b 福岡西60福岡市西区 建付 長方形 西4.7 m市道 地 (50,80)特別用途地区 203 福岡西6 C 福岡市西区 ほぼ台 北西4 m市道 1 住居 C 貸家 建付 (60.160) 形 高度地区2種20m 地 218 「調区」 東6.5 m市道 d 福岡西60 福岡市西区 長方形 建付 (50,50)地 南4.5 m 角地 822 北西6 m市道 1低専 е 福岡西6 C 福岡市西区 貸家 長方形 建付 南東3 m (50,80)地区計画等 二方路 226 取引価格 事情補 標準化 查定価格 N0 時点修 建付減 推定価格 地域要 推定標準価 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 正 [104.0] 100 100 100 街路 0.0 а 100 [100.0] [100.0] 88,753 [100.0] 92,303 [111.4] 82,857 82,900 交通 0.0 b [106.2] 100 100 接近 100 100 97,566 [100.0] 100 [100.0] [101.0] 102,589 [125.2] 81,940 81,900 環境 0.0 [106.4] c 100 100 100 100 画地 0.0 116,632 [100.0] 100 [100.0] [ 94.1] 131,877 [144.2] 91.454 91,500 行政 0.0 d 100 [101.7] 100 100 100 [100.0] [ 80.6] その他 0.0 62,473 100 [100.0] [103.0] 61,685 76,532 76,500 100 100 100 e 100 [107.5] [100.0] 98,830 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 103,148 [126.2] 81,734 100 81,700 イ月率 NO ア事情 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 а 0.0 0.0 +2.0 0.0 +4.0 +5.0 +0.79 画地 その他 その他 行政 行政 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -1.0 +2.0 +24.0 +0.77 画地 |行政 その他 行政 その他 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 -3.0 -2.0 +9.0 +35.0 +0.92 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +5.0 +1.0 -20.0 +0.42 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +3.0 0.0 0.0 -5.0 0.0 正常 %/月街路 e 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +5.0 +1.0 +19.0 +0.83 画地 その他 行政 その他 ¦行政 +3.0 0.0 0.0 0.0 0.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: **82,100**円/㎡〕

													福岡西	(県)	- 9	9	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	ーニー 西法が	 適用でき	ない	場合その理由	既成	式市街地で <i>を</i>	あり、	再調達原個	<b>順の</b>	把握が図	 <b>見難なた</b> (	か。				
(2)	-2 造匠	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	とな場合	の価格										
ĭ	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番									
3	素地の取得 (円/		事情補	iŒ	時点修正	の価格	ー の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道	8正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	<u>[</u>	]			
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	,補正	E 時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因	lの <sub></sub>	事調達 (	原価円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>1</u> (	]	<u>L</u>				
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格			F	] / m²				
内記	尺 尺																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地拉	或要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政			その他	<u>b</u>	
(3)	収益価格算	章定内	訳														
(3)	 -1 収益還	—— 元法(		 )適戶	 用又は収益還元法:	——— が適用で	 できない場合	今の理	<u> </u>								

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅を中	心とした地域であり、	賃貸市場が未成熟であ	あるため。		

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 10 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	125,000 円/㎡
(2)应此资本口	ATR 0 T 0 T 00 T	/ F \ / T+D @ 15**	<b>工业/</b> 표45	路線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- I I		☑福重 4 〕 1 0 - 3	<sup>-</sup> 目292看 」	番 6					地 (㎡		152 )	法令上の規	見制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 要な交通施 近の状況	設との	1 中専 (60,150)	
1 1	曼方形 :1.5	住宅 W 2			主宅、マンジェする住宅地		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)	範囲	東 8	30 m、西	j 50 m.	南 80	m、北	130 m	標準	的使用	用低層	住宅均	<u>t</u>		L	
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 10	) m、 奥行	亍 約	15 m	、規	.模		150 m	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記	持にない			街 5 n 路	市道		交通 施設	1	沢南方 <sup>を</sup>	1.7 km	法令 規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種	<b>[</b> 15m
	地域要因の将 来予測											うり、今後。 売くものと <sup>-</sup>		ー のような利用 る。	状態が
	有効使用の判定	低層住								対象基準 の個別的 因	集地 力 内要	115			
	定評価の手法 適用	取引事	例比較法元法	比準価収益価			7,000 2,000	円/㎡ 円/㎡	<u> </u>	-					
		原価法		積算価			/	円/m <sup>2</sup>							
		開発法			<u>'''</u> による価格	<del></del>	/	円/m							
(6)市	場の特性	ほか、! 高値で	転売を目 の取引も	的とした	不動産業者 る。土地の	や不動産	投資家等	が見ら	られる。	交通利	]便性/	が比較的良い	いことだ	が周辺市町の原から、需要は 関度のものでは	区調で、
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ていな れる地	いため、 域である	収益価格にことから、	は低めに試	算された 場を反映	といえる した比準	る。また ≛価格を	-、収記	益性より	も、信	主宅地として	ての快通	う賃料水準が飛 適性、利便性が 後的には指定を	が重視さ
(8) 公規(i 示準标	代表標準地 間標準地番号 各	標準	<b>声地</b>	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	/ m )	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し **	公示価格	Д	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			祖正	–		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		- 13	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	更 個.	別的 因の	の比差	/ m 1		街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +3.0 +10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価村 ,000 円	_	[109.6]	100 [100.0]	100	[100		16	2,000	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の	り	通地点(代		00 円/㎡ 1等と同一地	価 変格動	一般的要。	り、人	′ョン適	地の商	業地の	需要は	空港線、筑特に活発では	 肥線沿約 ある。	泉の住宅地、賃	
基準標準価語 地格	検 である場合の検討			- 円 / ㎡	形 状成 況 要		望	■は上昇	傾向か	じても、 「続いて に と にはなし	ハる。	一ト用地と	ひしも、	需要は堅調で	- ドビリ叫小
の等 前か	変動率 年間	+8.7	7 % 半年		因 % の	要。									

	比準価格							Г				1					
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	Ø	画地 形状	接面道状況	道路の	主 設(	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	福岡西6	C 福	岡市西区				更地	(		不)	 整形	南東6 m 北西4 m					1 中専 [60,150)
	- 30	05										二方路					
b	福岡西6	C 福	岡市西区				建付 地	(		ほ 方	ぼ長 形	北東3.2	m市道				1 中専 [60,150)
		03					<b></b> /1			ļ	,						. <del></del>
С	福岡西 6		岡市西区				建付 地	(		) 形	ぼ台	南東4.2	M巾追				1 中専 (60,150)
d	- 30 福岡西 6	_	岡市西区				建付			l±	ぼ正	南4.5 m	 市道				1 中専
<u> </u>	- 8 <sup>°</sup>						地	(		分		東3.8 m	.,,,,,				70,150) 高度地区2種15m
e	福岡西 6	_	岡市西区				建付 地	(		ほ ) 方	ボ長 形	西4 m市	 道				1 中専 60,150) 高度地区2種15m
	- 8	15															
NO	取引信(円)	画格 ∕ m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		住定標準( (円/㎡)		個別的 比較	り要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[105.8]	100	100		.=	_10				街	路	0	.0	
b	168	,249 )	100.0]	100	100	100.9]		176,420	10	9.2] 0		161,5	5/ 接	通・ 近	0	.0	162,000
_	170	,111	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		181,168		8.7]		183,5			0	.0	184,000
C	( 101	,738	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		201,325	10	0 <u> </u>		201,3	25 画	地	0	.0	201,000
d	(	,736	100.03	[108.8]	100.03	100.03		201,323	10			201,3	行 行	政	0	.0	201,000
	157	,091	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		169,223	[10	5.0]		161,1	65 <del>7</del>	の他	0	.0	161,000
e	153	240	100 [100.0]	[107.2]	100	100		164,283	10			150 /	QR		100.0	)]	159,000
NO		イ月率	ウ標準化			[100.0]		104,203	-			  の比較の			100		109,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	if on	┆環境		0.0	<b>街路</b>		14.0	交通・	接近	12.0	環境	+5.0
		+0.72			   行政		   <del>て</del> の			行政		j					+5.0
<u></u>	<b>元尝</b>	)/ / P			!		1		0.0				その他		0.0	理+辛	
D		% / 円 +0.72	街路 		交通・接		- □環境 - 0			街路		i	交通・		i		+3.0
			凹地		¦行政 		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
С		% / 月 +0.72	街路		交通・接		· 環境 		0.0	街路			交通・		+2.0	環境	0.0
			画地	0.0	¦行政 -	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
d			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	+3.0
		+0.80	画地	+1.0	  行政	0.0	<del>  そ</del> の	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	· · 環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+2.0	環境	+3.0
		+0.80	画地	0.0	└ ¦行政		   <del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
_		快定の			T.		1					ı					

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
Ž	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)						
法	2,819,054	557,700	2,261,354	1,651,880	609,474	( 0.9747 ) 594,054	(3.6 0.4)						
	収益価格	18,564,188 円 ( 122,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

(3)	-2 想定建	建物の状	<b></b>											- 10	<b>七地-4</b>
		用	途		建築ī	面積	( m²)		構造・	階層		延床	 下面積	(	( m² )
共同	司住宅						70.00	W	2	F				140.0	0
	 公法上の規	制等													
	372 <u>377</u> 金地域等	2, 5419.	基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等	
1 F	中専 医地区2種	15m		60 %		150 %	150 %		152 m²	10	.0 mx 1	15.1 m	前面道路:		5.0 m
	是记忆2個 		1 L D K	(、約:	 3 5 ㎡程	.度、計 4	 ↓戸を想定		有効率	<u> </u>	00.0 %	外階段	特定道路ま 设のため	きでの距離:	m
									の理由						
(3)	-3 総収益	有出算	訳												
	階層	用道	Š	床面	i積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	į F	<b>月額支払賃</b>	料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	19/6				(m²)	(%)	(m²)	(円)	.11		(	円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	. ~ 1	共同包	主宅		70.00	100.0	70.00		1,600	,	112	,000	1.0		12,000
	1 ~ 1													1.0 112 1.0 115	
2	2 ~ 2	共同包	笔		70.00	100.0	70.00		1,650	'	115	,500	1.0		15,500
	~														
	~														
	~														
					140.00	100.0	140.00			227,500				2	27,500
	計 - 55 <b>- 1</b> 1 <i>(</i> 3	Esta													27,500
_	F額支払賃									,500	円 x 12			2,730,	
	共益費(管		の算出根拠	L				H	/m² x		m×	12ケ月	3 =		0 円
			車場使用料				7	,000 円	/台 x		2 台×12	ケ月+		= 168,	000 円
貨	資倒れ損失	₹(算出	根拠、金額	頁)			敷金により担	保され	ているた	め計」	Eしない				0 円
	  全字によ		₹相当額 √(%)+(	x 空	室率 B (	%))	2,	730,000			5.0	% % =		400	500 M
<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						+		円×			90 -		2,761,	500円
		運用益	姓(空室損失	<b>卡考慮</b> 律	<b>美</b> )		227,	500 円:	× 95	5.0 %	) X	1.	.00 % =	2,	161 円
ħ	<b>重利金等σ</b>	運用益	弦及び償却	額(空室	2損失考	憲後)	償却: 227	年数( 500 円:		年) 5.0 %	運用利	回り(	1.00 %) 0.2563 =	55	393 円
-7	の他の収え	∖に係る	 保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円:			x		% =		0円
幺	総収益	+	+ +					2,8	319,054 円		(		18,546	円/m²)	
(3)	-4 1 m² ≝	áたリσ	月額支払	賃料の	算出根拠	<u> </u>	( )内は支								
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準化補正		物格 地 E 因の	域要 比較	基準階格差修正	雪 <b>2</b> E (	登定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
а	福岡西 6 ) -	303		830 792 )	100 [100.0	[100]	-	100 [100		0 7.0]	100 [100.0	]	1,710	対象基準階の 月額実質賃料 1,687	· 7 円/㎡
b	福岡西 6 ) -	302	1,	686 650 )	100 [100.0	[100]	_	<u>100</u> [ 98.		0 7.0]	100 [100.0	_	1,658	月額支払賃料 ( 1,650	· )円/㎡)
С			(	)	<u>100</u>		100		] 10	0]	<u>100</u>	_ ]		· 基準階 2 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		97,600	円	24,400,000 x 0.4 %	b	
維持管理費		144,900	円	2,898,000 x 5.0 %	Ď	
N.∓D. N.÷B	土地	59,000	円	査定額		
公租公課	建物	207,400	円	24,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		24,400	円	24,400,000 × 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		24,400	円	24,400,000 × 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用						
~		557,700	円	( 3,669 円/㎡ ) (	経費率	19.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>ទ</b> 価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		30 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>停価格)</b>	40	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		18 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	).9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		24,400,000 F	—— <del>J</del>		設計監理	
				169,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0677			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,651,880 F 10,868 円/I	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,			
 総収益					2,819,054	円
 総費用					557,700	円
					2,261,354	円
建物等に帰属する純収益					1,651,880	
土地に帰属する純収益 -					609,474	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				594,054	
×				(	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 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 11 宅地-1

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) - 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)	[令和 6年1月]	155,000 円/㎡
/ 2 \ 守地報本口	◆和 6年 6日 25日	(こ)価格の活料	工学体权	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(3)1四个607个里来只	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計11個級の決ル	-WEHW.	× =														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1	市西区小 i 4 - 5		∄1497	7番2					地 (m	(積)	1	,404	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施 状況	設との	1住 (60,	:居 200)	
-	台形 1:2	共同住宅 RC 8			一般住宅、 混在する(i		 北西7. 市道	2 m		水道、 ガス、 下水	姪浜	1 km			高度	の他) 地区2種 200)	20m
(2)	範囲	東 200 m	ı、西	150 m、	南 250	m、北	40 m	標準	的使用	申申	層共	司住3	宅地	1			
近	標準的画地の形料	大等 間	間口 約	30	m、 奥行	<b>方</b> 約	53 m	、規	模	1,	400 r	n²程度	ŧ.	形状台	部		
隣 地 域	地域的特性	特記特記事項	すべき事	耳頂はない	1	街 7.	2 m市	道	交通 施設	· · 姪浜馬 ·	沢 北	洒方	1 km	法令規制	(70	居 ,200) [地区2種	20m
	地域要因の将 来予測	駅接近性にためのミニ														∓は戸建	住宅の
	長有効使用の判定	中高層共同								対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない					
` '	監定評価の手法 )適用	取引事例比		比準価格			7,000	円/㎡									
U.	) 適用	収益還元法		収益価格		154	1,000	円/m²	_								
		原価法		積算価格	•		/	円/m <sup>2</sup>	_								
(0)	-18 0 4+14	開発法同一需給圈			よる価格		+1-/頁 2	円/㎡		到+ <del>北</del> 春	· =====	ωщ.	λ.I+ /	へ添つく	, > , -	>,∇I+6	Eペラン
(6) [	万場の特性	ラョン建設 とした住宅 、土地の規	を目的で 需要は、	とした不 市内中	動産開発	業者等とす 周辺へも原	号えら∤ 広がって	いる。交 こおり、	を通利( 需要)	更性や品 は依然と	等に :して	優るは	地域には	おけるマ	(ンシ	ョン用均	也を中心
\ \ / f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域に である。収 られないた をふまえ、	₹益価格I こめやや(	は、対象 氏めに試	地上に賃賃	貸マンシ: 。本件でに	ョンの類 は、信頼	建設を想 質性の高	課定して 部パ比準	て求めた 隼価格に	:もの :収益	であ <sup>、</sup> 価格	るが、テ を関連f	元本価格 寸けて、	い 指定	合った賃 基準地と	質料が得 ≤の検討
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規約		内	<b>#</b> :	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格		[	]	100	100	[	]			-		画地		因	行政	
格し をた		円 / n	n 1	00	[ ]	[ ]	100				1		行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)		13	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内的		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 -2.0 -10.0
基の 準検		地の価格	[10	09.6]	100	100	[100	.0]	21	0,000	-		画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	407	,000 円/n	า์ 1	00	[100.0]	[ 87.3]	100		۷۱	0,000		そ	の他	0.0			
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		85,000	—— 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因				市況にが継続			良好な	金融環境	で後	押しによ	 :り、住
象標 基準 準価	・ 2 奉字地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	標準地等と	上同一地点	格 動形 状成 況	(地 域要 医	- +									規模の画 られる。	地は品
地格 の等	標準地番号 公示価格		T	- 円 / ㎡	要 因	/ 個別的		別的要	因に変	動はな	۰۱。						
前か	変動率 年間	+14.6 %	半年間	Q	6 の		•										

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) - 11 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画は	世 接	面道路 況	の良い	要交通が の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	福岡西6(		岡市西区				貸家 建付地	(	)	台形	北西	7.2 mਜ	5道		(	住居 60,200) 度地区2種20m
b	福岡西6(		岡市西区				更地	(	)	ほぼ <sup>速</sup> 形	整 北東	6.4 m∄	5道		(	住居 60,200) 度地区2種20m
С	福岡西 6 (		岡市西区				貸家 建付 地	(	)	長方刑	ジ 北東 東6.		道		(8	住居 30,200) 度地区2種20m
d	- 70		岡市西区				建付地	(	)	長方刑)		m市道			(	住居 60,200) 度地区2種20m
e	- ,	4						(	)	)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標格(円 /		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 204,	) 153	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		216,606		0.0]	21	6,606	街路 交通・		.0	217,000
b	241,	986	<u>100</u> [100.0]	100	100			260,377		.2]	21	4,833	接近環境		.0 _	215,000
c d	174,	814	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		187,154	100 [ 89	.8]	20	8,412	画地行政		.0	208,000
и — е	198,	131	[100.0]	[105.9] 100	[100.0]	100 [104.0]		201,751	[ 89 	0.3]	22	5,925	その他	0. [ <b>100.0</b> ]	.0	226,000
<b>NO</b>	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			[	] 工地域界	要因の比較		<u> </u> ₹	100		
 a			街路	0.0	交通・接	近	環境		0.0	<b></b> 街路	0	n <sup> </sup> 交i	通・接近	0.0	環境	0.0
		1.22			 ¦行政		その			 行政		. 0   <del>존</del> (		0.0		
b		5/月 0.84	街路		☆通・接		· 環境		0.0	<b>封路</b>			通・接近	+1.0	環境 	+20.0
_			凹地		行政		その		0.0	行政		0 <del>کر</del>		0.0	T皿1本	
С		0.92	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			封路  行政		.0¦交ス  .0¦そ(	通・接近  D他	0.0	<b>坂児</b> 	-12.0 
d	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	<b></b>			通・接近		環境	-8.0
	+	0.84	  画地 	+4.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0	. 0 ¦ <del>존</del> (	· の他	0.0		
e	9/	5/月	街路		交通・接	近 	環境			<b>封路</b>			通・接近	 	環境	
			画地		¦行政		その	他	1	行政		¦そ(	の他			

														, ,		
(2)積	算価格質	定内	訳													
(2)-1	原促	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	成市街地で	で、再訓	間達原価の打	巴握:	が困難であ	5るた	め。			
(2)-2	造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	今の価格									
造成	戈事例番·	号			-		所在加	及び地都	š i							
素地	他の取得		事情補	証	時点修正	素地の個	・ 地の補修正征 「円/㎡ (円/㎡		造成工事費 (円/r	n')	標準化	補正	時点例	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
付帮	費用		標準化	補正	時点修正		詩費用の補作 後の価格		有効宅地化፮ 除した価格		地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/m²	)	(円/r	n')						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
熟瓦	<b>戈度修正</b>		[	]	/ 100			積算	価格			P	g / m²			
内訳																
	情の  容	月率	変動率	成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化補	Ē				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要	要因の比!	較		街路	1	交通	通・接近		環境		ŕ	<b></b>		ā	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	51,845,796	12,053,120	39,792,676	32,465,800	7,326,876	( 0.9426 ) 6,906,313	(3.6 0.4)
	収益価格	215,822,281	円 ( 154	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	大況											福岡西(県)	- 11	1 モ	地-4
		用	途		建築ī	面積	( n	n²)		構造・	階層	l	延床	面積		(1	m²)
共同	目住宅						410.00		R C	8	F				2	,730.00	
2	 公法上の規	制等															
用道	<b>企</b> 地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準容積	率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
1信	注居 医地区2種	20m		70 %		200 %	20	00 %		1,404 m	i 30	0.0 mx	53.0 m	前面道路:			7.2 m m
九	思定建物の	)概要	1階:エ 65㎡×	ント:	□ ランス等 <sup>ラ</sup> )を想	、2~8 !定	3 階:共同	目住宅	(平均	有効率 の理由	<u> </u>	90.8 %	共同住	宅として標準		<u>- ·                                     </u>	
(3)	-3 総収記	算出内	 D訳														
	階層	用迫	<u>Ar</u>	床面	ī積	有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	<b>[</b>	月額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	· ~ 1	エント	-ランス		120.00								<u></u>				
		共同信	主字		410.00	95.0	25	39.50		1,680	)	654	, 360	1.	0	654	1,360
2	2 ~ 6	7191			410.00	33.0	30			1,000	_	004	,300	1.0	0	654	1,360
7	7 ~ 7	共同包	宇		350.00	95.0	33	32.50		1,700		565	, 250	1.0			5,250 5,250
		共同包	ì÷		210.00	95.0	10	99.50		1,700		330	, 150	1.	0	339	9,150
8	8 ~ 8	共同日	15		210.00	95.0	18	99.50		1,700	<u>'</u>	339	, 130	1.	0	339	9,150
	~																
	±1			2,	,730.00	90.8	2,47	79.50				4,176	,200			4,176	
	計 F額支払賃	€ 承习								4 476	200	円× 12	<u></u>			4,176	
	ト領文払り 共益費(管								四/	'm² x	,200		ンカー 12ケ月		<u>_</u>	0,114,40	0円
			の算出根拠	 L					13/				12773				0 13
			車場使用料					9	,000 円/	台 x		31 台×12	ケ月+		=	3,348,00	00 円
貨	資倒れ損労	€(算出	根拠、金額	∄)													0 円
	空 室 キ a)x st		₹相当額 (%)+(	v 空	'室窓R(	(%))		-	114,400			5.0				0 070 4	. П
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					. 70 )	+	3,3	348,000	円×		5.0	% =			2,673,12 0,789,28	
			 法(空室損失	老庸後	<b>参</b> )		4	. 176	200 円 ×	c 9!	5.0 9	% ×	1.	00 % =		39,67	
			及び償却			慮後)		償却的		4	年) 5.0 9	運用利	回り(	1.00 %) 0.2563 =		1,016,84	
7	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×	(	9	% ×		% =			0 円
丝	総収益	+	+ +						51,84	45,796 円		(		36,927	円/m²)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払1	賃料の	算出根拠				<b>公賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	浦 時, 正	点修 棚田	票準化 E	建物 差修正		域要 比較			定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
а	福岡西 6 ) -	5(賃 11		855 778 )	100 [100.0	[100 ] 100		00.0]	100 [100.		0.0]	100	]	1,874	対象基準月額実	■階の 受賃料 1,760 F	円/㎡
b	福岡西 6 ) -	5(賃 12	1,6	699 663 )	<u>100</u> [100.0	[100 ] 100		00.0]			0.0]	100 [ 99.0	_	1,751	月額支	払賃料 1,680「	円/㎡)
С	_		(	)	<u>100</u>			00]	<u>100</u>	] [	00	100	_		基準階	4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		2,396,000 円	599,000,000 × 0.	4 %	
維持管理費		2,673,120 円	53,462,400 × 5.	0 %	
	土地	694,500 円	査定額		
公租公課	建物	5,091,500 円	599,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		599,000 円	599,000,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		599,000 円	599,000,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		12,053,120 円	( 8,585 円/㎡)	(経費率 :	23.2 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		3.6 %	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
		599,000,000 円		設計監理	里料率
			213,000 円 / m²x 2,730.00 躯体部分 仕上部分	,	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0542		6 + 0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		32,465,800 円 23,124 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	23,124   ] 7 111)			
 総収益				51,845,796	円
総費用				12,053,120	
				39,792,676	
建物等に帰属する純収益				32,465,800	
土地に帰属する純収益・				7,326,876	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			6,906,313	
x X X X X X X X X X X X X X X X X X X X			(		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 / m²

# 

福岡西(県) - 12 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円/m²
	A T		/ - \ /#\h - /#\	T-44 (T-15		路線	路線価又は倍率	1.2 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		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市西区 「拾六町 4			2番73					地積 (㎡)	(	253 )	洼	(令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の	- 処	供給 型理施 设状況		な交通施 の状況	設との	1 任 (50	長専 ,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅か		東6.1 市道	m	ガ	道、 iス、 i水	橋本2.3	3 km		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	20 m、	南 200 г	n、北	100 m	標準	的使用	戸建作	住宅地		1			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 14	m、 奥行	ī 約	18 m	、規模	莫	2	250 ㎡程	建度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記「特記すべき」	事項はな	l I.	街「基準 一」 路	方位北 道	6 . 1	交通 施設	橋本駅	北西	方2.3 km	法令規制	(50	武専 ,80)	
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅要が堅調である						· 後も現 る。					1	水準は、	住宅需
	表有効使用の判定 	戸建住宅地					<b>—</b> , ,	(4)対   の   因	個別的	声 一方	位				+2.0
1 ` ′	経定評価の手法 )適用	取引事例比較法	比準価村		9		円/㎡								
".	/LE/13	収益還元法 原価法	収益価格	=		/	円 / ㎡								
		開発法	積算価格 ・ 関系注 !:	<sup>合</sup> こよる価格		/	円/㎡ 円/㎡								
(6)市	「場の特性	同一需給圏は、 主体である。低 地として住宅需 額4000万円	西区等の福金利や住宅 要は堅調で 台後半まで	岡都市圏 税制等の( あり、地( が需要中/	西部の住写 主宅取得I 西は上昇( 心である。	こ有利な 頃向が網	)圏域。 は環境が たいてい	続いてい る。土 <sup>‡</sup>	いるこ 地は総	とを背 額で 2	景に、区域	或郊外 <i>の</i> 日台後半	)住環 4まて	環境が良好 で、新築戸	子な住宅 ■建で総
\	ば算価格の調整・ は証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益性よりも居付かった。よって、 、指定基準地とは 額を上記のとおり	自己使用 の検討を躍	目的で取る まえ、更l	引される	ラ建住宅	地とし	ての市均	場実態	を反映	した信頼性	生が高い	1比準	┗価格を模	標準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基準の規準( (円 / i	価格	標 標 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100 [ ]	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)	号 - 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基準の比準( の円/I	価格	標 標 米 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +5.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	100	100	100 [103.9]	[102		94,	,800	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	の	87,00	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因					主宅取得	に有利な球型調な状態	環境が終			を背景
基準準備地格	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	議通地点(代表標準地等と同一地点) け		形状现象		到 一妇	な住宅は	也として	住宅需	需要が堅	生活利便! 調である。		)接近	丘性や住環	境が良
の等前か	公示価格 変動率 年間	+9.2 % 半年	問 "	五 例 の	因とは、自然の対象をはない。  「関係を表現しては、これを表現もでは、これを表現しては、これを表現しては、これを表現しては、これを表現しては、これを表現しては、これを表現しては、これを表現る。これを表現しては、これを表現るでは、これもでは、これを表現るでは、これもでは、これを表現るでは、これもでは、これを表現るでは、これも										

NO	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	σ	画地 形状	接面道状況	路の	主要を	 交通施 犬況	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				建付 地	(		(長)	長方形	東5 m市)	首			2 中専 (60,100) 高度地区1種15m
<u></u>	- 20		<b>₩</b>				7=1/-1			+	π/	± <b>=</b> 4.7	<del></del>			1 任吉
b	福岡西 6		岡市西区				建付 地	(		)	表方形	南西4.7	即理			1 低専 (50,80) 特別用途地区
С	- 21 福岡西 6	_	岡市西区				 建付 地	(		· 長	 長方形	西4.7 mī	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
	- 20	03														
d	福岡西 6		<b>尚市西区</b>				建付地	(		) 形	まぼ台 ジ	北西5 mī	市道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
e	- 22 福岡西 6	_	岡市西区				建付			-	 長方形	南東10 г	市道			1 低専
	- 22						地	(		)						(50,80) 特別用途地区
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)		 !域要 )比較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要 比較	関の	査定価格 (円/㎡)
а	( 407	121	100	[104.6] 100	100	100		440 050	10			00.07	街路		0.0	102.000
b	(	, 131 )	100.0]	[103.9]	100.0]	100.0]		112,059	10	2.2	J	99,87	<u>'4</u> 交道 接近		0.0	102,000
	112	,116	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		114,204	+	6.8	]	97,77	77 環境	竟	0.0	99,700
С	97	,566	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		102,589	10	00 3.8		90.14	画 19	t	+2.0	92,000
d	(	)	_100	[105.0]	100	_100		,	_10				行正	久	0.0	52,555
_	70	,838	[100.0]	100	[100.0]	_		75,898	+	3.6	]	90,78	87 <del>そ</del> の		0.0	92,600
e	79	, 350,	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		78,965	<u>10</u>		]	94,00	)6		<b>102.0</b> ] 100	95,900
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	<b>R</b>					工地	域要因	の比較の	<b>为訳</b>			
а	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	<u> </u>	-1.0	交通・持	近 +:	3.0 環	境 +10.0
		+0.77	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	 Z	0.0	 その他		∟- 0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-	交通・持		1.0 環	
		+0.77	 画地	+2 O	   行政		- - その			 行政	 {	i	 その他		<u>-</u>	
c	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・接			<del></del>
		+0.77			- - -  行政		່ <del>.</del>			行政		i	その他		0.0	+1J.U
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- !	交通・持			
-		+0.63			· L		L			 行政		i			<u>i</u> _	<sup>現</sup> -18.0 
_	<b>工学</b>	)/ / C			¦行政 		¦その     理培		0.0			- 1	その他		0.0	<u></u>
e		% / 月 +0.63	街路 		交通・接		└ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		i	交通・持			<sup>境</sup> -20.0 
			画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	ζ	0.0	その他	(	0.0	

												,	12	-6-6-0
(2)	積算価格算定	内訳												
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	適切	]な造成事例	別を入	手できなた	ハつ7	たため				
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原作	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
迨	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
茅	통地の取得価材 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100			
尓	<b>寸帯費用</b>	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化薬 した価格	≝で	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の「	<b>耳調達</b>	原価
	(円/㎡	)			正1友(	の風情 (円/㎡)	小	したimite (円/n	n³)	#X	LU#X		(	円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
熟	热成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		P	9 / m²			
内部	<b>R</b>					·								
	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地垣	域要因の比較		街路	+	交通・接近環境		環境 行政			その他	<u>t</u>			

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						( )		( )
								%
	·汉.血. 叫1日		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域であ	5り、収益性により価	格が形成される地	域で	はな

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所
福岡西(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 山﨑 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)	[令和 6年1月]	140,000 円/㎡
(2)安地超木口	ATI 0 F 0 D 00 D	/ Γ / (亜+タ の 4手 米五	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理田の安日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		区石丸2丁 · 3 0 - 1		4 3				地積 ( ㎡ )	(	159 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の	D現 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 中専 (60,150)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		E宅の中にア 見られる住宅		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)	範囲	東 20 m、	5 120 m、	南 50 i	m、北	100 m - 標	標準的使用	用 低層	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10.5	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		160 ㎡程	度、	形状	
地域	地域的特性	特記特になり	1			4 m市道	交通	1	尺 南西方	51.6 km		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
		事項			路		施設				規制	
	地域要因の将 来予測	姪浜駅を最寄   層住宅を中心							特段の変	を動要因に	見受け	けられず、今後も低
	最有効使用の判定	低層住宅地					(4)		事地 ない	1		
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較流				6,000 円/						
ľ	ノ旭州	収益還元法	収益価額		15	4,000 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/	_					
		開発法	17.50 51-11	こよる価格		/ 円/				· += m -+	- <del></del>	
(6)г	市場の特性	得者であるが、	者も含まれ 、利便性が	れる。長らく が優れる住宅	く続く低: 記地やコ	金利政策 ンパクト	により信な物件を	E宅を取得 中心に需	し易い 要は緊	『へ通勤する第一次取 N融資環境が継続して ፮調。一方で優良な住 ○万円前後である。		
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	素が多いため料 算したものでヨ	請度にやや難 見実の市場に	推点がある。 こ裏付けられ	比準価格は区域北東部の明的な価格といえる。よって 定評価額を上記のとおり活						接近性等に留意して試	
(8) 公規 示準		. 標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	の比 要因の の規2			標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	//\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100	1 1	1	$\frac{1}{100}$			正	行政 での他		その他
(9)	指定基準地番		時点	標準化	地域要		动金	基準地	標	街路		地 街路
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較		の比	準価格	内 準 沢 化	交通 環境		域 交通 要 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	[ ]	100	100	[ 1			補	画地		因 行政
単検 地討		前年指定基準地の価格 [ 円/㎡			[ ]	100			正	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		000 円/㎡	価 変	(一般)				で高齢化薬			」 むい。取引件数は近年 る。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	標準地	也等と同一地	地等と同一地点) 格								Fは既存の画地を分割 引き合いは多い。
地格 の等 前か	公示価格	福岡西 - 3 要 173,000 円 / ㎡ 因			因とは、自然の表現では、自然のとないのは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然のは、自然							

福岡西(県) - 13 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況		主要交通施 設の状況	法制	令上の規 等
a	福岡西 6		岡市西区				建付 地	(		ほ! ) 方デ	ぎ長 形	西4 m市			1 中 (60, 高度地	
b	福岡西 6	15 C 福	岡市西区				建付 地	(		ほり 方列	ま正 形	南4.5 m 東3.8 m			1 中 (70, 高度地	
c	- 8 <sup>-</sup> 福岡西 6	14 C 福	到市西区				更地	(		不整)	整形	南東6 m 北西4 m			1中 (60,	
	- 30	05										二方路				
d	福岡西6		<b>尚市西区</b>				貸家 建付 地	(		長7	方形	西4 m市 西4 m 角地	道		1中 (70,	
e	福岡西 6	04 C 福	岡市西区				建付 地	(		ほI ) 形	ぎ台	東5 m市			1住 (60,	
NO	取引信	10 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		住定標準( (円/㎡)		別的要因の 較	查(	定価格 円 / ㎡)
а	( 153	) ,249	100 [100.0]	[107.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		164,283				180,1	街路 35 交通			180,000
b	( 157	) ,091	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		169,223				181,7	接近	0.		182,000
c	(	) (,249	100.0 ]	[105.8] 100	100 [ / ]	_100		176,420		)		194,0	画地			194,000
d	(	) ,565	100.0 ]	[107.7] 100	100 [100.0]	_100		189,600	_100			187,9	一 行政			188,000
e	(	)	100	[109.1]	100	100 [100.0]		134,600	_100	)		179,7		[ <b>100.0</b> 100		180,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		134,000				 の比較の		100		100,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	挺 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	近 -1.0	 環境	-5.0
		+0.80	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 0.0	環境	-5.0
		+0.80	画地	+1.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
C		% / 月 +0. 72			交通・接		環境		0.0	街路 		i		近 +1.0	環境 	-10.0
		+0.72			¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		% / 月 +0.85			_   交通・接 		環境			街路 		i	交通・接	L	環境 	0.0
_					¦行政 - - - - 		その		0.0	行政 			その他	0.0	TOD 15t	
e		% / 月 +0.83			交通・持   こ		環境			街路 		i	交通・接		坂項 	-30.0 
	比準価格法		凹地	0.0	¦行政	0.0	その	1Ľ	0.0	行政		+5.0	その他  〔比準価桁	0.0		<b>00</b> 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	丁能な場合の	の価格									
ì	造成事例番 <del>·</del>	号			-		所在及	び地番								
1113	素地の取得( (円/)		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	追修	超成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	10	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	どで	地域	要因の比	個別的 比較	り要因(	の 再	調達原価
	(円/㎡)						グIЩ1日 (円/㎡)	PAN	(円/n	n³)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		1		
i i	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	西格			F	g / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% /月 工事費									% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,212,176	665,500	2,546,676	1,743,300	803,376	( 0.9784) 786,023	(3.6 0.4)
	収益価格	24,563,219	円 ( 15	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

大田田本等   大田田本    大田	(3)-	2 想定建	単物の状	 t況									<b>――――――――――――――――――――――――――――――――――――</b>	- 13		地-4
公法上の規制等			用	途	建築面	積	( m² )		構造・阝	皆層		延床	面積		(1	m²)
対数性	共同	住宅					80.00	L S	2 F						160.00	
日本中	公	法上の規	制等				I									
1 中	用途	地域等		基準建蔽率等	指定容積	<b>事</b> 率	基準容積率等	地積		間口	・ 奥行		前面道路、	幅員等		
根語	1中 高度	専 地区2種	15m	60 %			150 %	% 159 m² 10.4 m×			15 0 m				5.4 m m	
開展	想	定建物の	)概要	各階 1 L D K	× 2戸					10	0.0 %	外階段			· •	
開選   用途   床面積   存効   有効   有効   有効   一方   大面柱   子の   一方   一方   一方   一方   一方   一方   一方   一	(3)-	3 松川∇之														
(mi) (%) (mi) (円) (円) (円)   6担利金等(月数)   6権利金等 (月数)   1.0   12   1.0   12   1.0	. ,						有効面積			月	額支払賃	半斗	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
1 - 1 共同住宅 80.00 100.0 80.00 1,600 128,000 1.0 128 128 1.0 1.0 128 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 138 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0	r	'D/E			( m²)	(%)	( m²)				(	円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1 - 1   1.0   12   1.0   1.0   13   1.0   1.0   13   1.0   1.0   13   1.0   1.0   13   1.0   1.0   13   1.0   1.			#64	+ +	80 00	100.0	90.00		1 600		120	000	1.0	0	128	3,000
2 - 2 共同住宅 80.00 100.0 80.00 1,650 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 1.0 133 132,000 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	1	~ 1	共同省		00.00	100.0	80.00	'	1,000		120	000	1.0	0	128	3,000
計	2	~ 2	共同信	<b>注</b> 宅	80.00	100.0	80.00		1,650		132	000				2,000
計		~														
計																
計		~														
計		~													260	0,000
#報支払賃料 260,000 円 x 12ヶ月 = 3,120,00 円 x 12ヶ月 = 3,120,00 円 x 12ヶ月 = 3,120,00 円 x がx 12ヶ月 = 5		計			160.00	100.0	160.00				260	000				0,000
a共益費(管理費)の第出根拠       円/㎡ x       ㎡ x 12ヶ月 =         b共益費(管理費)の第出根拠       8,000円/台 x       2 台 x 12ヶ月 +       = 192,0         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。       ***         空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 B(%) + 2000円 x       5.0 % =       165,6         以上計 + a+ - (保証金等の運用益(空室損失考慮後)       260,000円 x       5.0 % x       1.00 % =       2,4         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       260,000円 x       95.0 % x       1.00 % =       2,4         権利金等の運用益(空室損失考慮後)       260,000円 x       95.0 % x       1.00 % =       2,4         権収益 + + + +       3,212,176円 ( 20,202円/㎡)       0.2563 =       63,3         その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)       円 x % x % =       ※       ※       9         総収益 + + + +       3,212,176円 ( 20,202円/㎡)       20,202円/㎡)       (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       ( ) 内は支払賃料       ( ) 内は支払賃料       ※			 5米斗						260.	L 000 円	1 x 12	 ケ月 =		;		
その他の収入(駐車場使用料等) 8,000円/台× 2台×12ケ月+ = 192,000円/台× 2台×12ケ月+ = 192,000円/台× 2台×12ケ月+ = 192,000円/台× 2台×12ケ月+ = 192,000円/台× 2台×12ヶ月+ = 192,000円/台× 2台×12ヶ月+ = 192,000円/台× 2台×12ヶ月+ = 192,000円/台× 25.0 % = 165,6000円/台× 25.0 % = 165,6000円/台× 25.0 % = 165,6000円/台× 25.0 % = 165,6000円/台× 260,000円× 95.0 % × 1.00 % = 2,40000円/台× 260,000円× 95.0 % × 1.00 % = 2,40000円/台× 95.0 % × 0.2563 = 63,30000円/O× 95.0 % × 0.2563 = 63,30000円/O× 95.0 % × 95.0 %								円/1								0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)	ρţ	共益費(管	宮理費)(	の算出根拠												
空室等による損失相当額 (+ a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) + 192,000円× 5.0 % = 165,6 以上計 + a+ 3,146,4 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 260,000円× 95.0 % × 1.00 % = 2,4 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 %) 0.2563 = 63,3 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× %× % = 総収益 + + + 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 ( 円/㎡) 正 「正 「	そ	の他の収	双入(駐車	車場使用料等)			8	3,000円/i	台×	2	2 台×12	ケ月+		=	192,00	00 円
( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )       + 192,000 円 × 5.0 % = 165,6         以上計 + a+ 3,146,4       ( 全証金等の運用益(空室損失考慮後) 260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,4         権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (償却年数( 260,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 63,3         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 × % × % = 総収益 + + +  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         ( ) 内は支払賃料 原賃賃料 (円/㎡) 正	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
以上計 + a+ 3,146,4 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,4 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 %) 0.2563 = 63,3 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 × % × % = 総収益 + + + 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 事例番号 事例の実際 実賃賃料 正 時点修 標準化 建物格 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)  a 福岡西6(賃 1,734 100 [100.0] 100 100 100 100 1,683 対象基準階の月額実賃賃料 1,687 月額実賃賃料 1,687 月額支払賃料  b 福岡西6(賃 1,814 100 [100.0] 100 100 100 100 100 1,761 ( 1,650 1,6					z⇔≠n /	0/ ) )										
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 260,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,4 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 %) 0.2563 = 63,3 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 × % × % = 総収益 + + + 3,212,176 円 ( 20,202 円/㎡)		-			···至平 B(	%))	+	192,000	円 x		5.0	% =			165,60	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					/4.\		000	200 M		0.01			20.04	- (	-	
260,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 63,3   63,3   その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 x % x % =   総収益 + + +   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   下   下   下   下   下   下   下   下   下						気後 \									2,47	70 円
総収益 + + + + 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 事例番号 事例の実際 実質賃料 正 時点修 標準化 建物格 医の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階 (円/㎡) 「 1,734 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 1,683 対象基準階の 月額実質賃料 1,734 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 1,683 対象基準階の 月額実質賃料 1,687 月額支払賃料 1,687 月額支払賃料 1,687 月額支払賃料 1,650 [100.0] 1,761 ( 1,650 [100.0] 1,761 [100.0								,000 円 ×	95	.0′%	×		.2563 = ′		63,30	
(3)-4 1 m当たりの月額支払賃料の算出根拠     ( ) 内は支払賃料       NO 事例番号     事例の実際実質賃料(円/㎡)     事情補 正     時点修 補正     建物格 差修正     地域要 居の比較 格差修正     基準階 (円/㎡)     基準地基準階 (円/㎡)       a 福岡西6(賃) - 802 ( 1,646)     1,734 (100.0) [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,683 月額実質賃料 1,687       b 福岡西6(賃) 1,814 (100.0) (1					(空室損失	考慮後)				%				TT / 2		0円
NO     事例番号     事例の実際 実質賃料 (円/㎡)     事情補 正     時点修 正     標準化 補正     建物格 差修正     地域要 因の比較     基準階 格差修正     査定実質賃料 (円/㎡)     基準地基準階 (円/㎡)       a 福岡西 6 (賃 ) - 802     1,734 (1,646)     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,683     対象基準階の 月額実質賃料 1,687       b 福岡西 6 (賃 ) 1,814     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,761     月額支払賃料 (1,650					7年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11		( \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	•	2,1/6 円		(		20,202	円/mi)		
a 福岡西6(賃)     1,734     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,683     対象基準階の月額実質賃料 1,687       b 福岡西6(賃)     1,814     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,761     月額支払賃料 (1,650)				事例の実際 実質賃料	事情補	· 時,	点修 標準化	建物				查 E (F	 定実質賃料 g/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
b     福岡西6(賃)       1,814     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,683 [100.0]     月額実質賃料       1,687     1,814     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     100 [100.0]     1,761 [1,650]				(円/m <sup>r</sup> ) 												
b 福岡西 6 (賃 ) 1,814 100 [100.0] 100 100 100 1,761 (1,650				· ·								- ]	1,683	対象基準月額実	質賃料	—— ⊐/㎡
[100 0] 400 [100 0] [100 0] [100 0]									-			_	4 704	月額支		
- 702 ( 1,746 ) [100.0] 100 [100.0] [103.0] [100.0] [100.0]			702		[100.0	] 100	[100.0]		[100	.0]	[100.0	]	1,/61	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		
c     100 <td>С</td> <td>_</td> <td></td> <td></td> <td><u>100</u></td> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>_</td> <td></td> <td>- ]</td> <td></td> <td>  <del>基</del>準階</td> <td>2 F</td> <td>В</td>	С	_			<u>100</u>	100				_		- ]		<del>基</del> 準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠							
修繕費		119,200 円	29,800,000 x 0.4 %							
維持管理費		165,600 円	3,312,000 × 5.0 %							
() TD () + M	土地	67,800	査定額							
公租公課	建物	253,300 円	29,800,000 × 50.0 % × 17.00 /	1000						
損害保険料		29,800 F	29,800,000 × 0.10 %							
建物等の取壊費用の積立金		29,800 F	29,800,000 × 0.10 %							
その他費用		0 F								
総費用										
~		665,500 円	( 4,186 円/㎡ ) (経費率 20.	7 % )						
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.6 %	g:賃料の変動率 (	0.4 %						
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年						
b:仕上割合(仕上価格:建物:	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年						
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年						
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.97	784						
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額	算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		29,800,000 円	設計監理料							
			`	00 %) :備部分						
元利逓増償還率 		0.0585	0.0448 x 40 % + 0.0589 x 40 % + 0.0852 x	20 %						
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,743,300 円 10,964 円/㎡								
(3)-8 土地に帰属する純収益										
総収益			3,212,176 P	 9						
総費用			665,500 P	 9						
			2,546,676 P							
建物等に帰属する純収益			1,743,300 P							
土地に帰属する純収益 -			803,376 P							
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		786,023 F							
×			( 4,944 P	∃ / m²						
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %								
		24,563,219 円	( 154,000 р	∃ / m²						

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 14 宅地-1

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	[令和 6年1月]	円 / m²
	A 70 . A	/ = \ /#\h = /#\	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

□ 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	D規制等 )
地   形状   別地の利用の現   別点の工地の利用の状   接面連絡の状況   投理施設との   (40,50)   接近の状況   投資の状況   投資の状況   (40,50)   表示   (40,50)	)
長万形	
標準的画地の形状等 間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 m程度、形状 長方形地域 地域的特性 特記 特にない 街 基準方位北 4 . 5 m市道 路 加大学研都市駅 南東 法令 (都) (40,50) 第項 加大学研都市駅・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、今後来予測 要は堅調に推移していくものと予測される。	
地域的特性	
地域要因の将来予測	
地域要因の将 来予測	
(5)鑑定評価の手法 の適用  取引事例比較法 比準価格	も住宅需
収益還元法   収益価格   イラ/㎡   収益還元法   収益価格   イワ/㎡   原価法   積算価格   イワ/㎡   原価法   積算価格   イワ/㎡   開発法   開発法による価格   イワ/㎡   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160㎡程度の画地で70万円程度である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした関静な住宅地であることから、外で記算価格の調整・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、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、その他の事例を収入の決定である。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。	+1.0
「原価法   積算価格	
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。需流 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160㎡程度の画地で70万円程度である。「小松原団地」と呼ばれる開発された、区画整然とした開静な住宅地であることから、外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、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。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。	
検証及び鑑定評価 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 額の決定の理由 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。	0 ~ 8 0 0
	をも比較考
(8)     代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 番号     時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準 街路 地 街路 以規価 標準地番号     修正 補正	<u> </u>
価と   公示価格   [ ]   100   [ ]   100   [ ]   100   元 行政   その他   その他	
(9)     指定基準地番号     時点 修正 修正 相正     標準化 相正 を	 }
基の 準検 地討     前年指定基準地の価格 円/㎡     [ ] 100 [	<u>ā</u>
(10) - 1対象基準地の検討 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、対年ら 継続 新規 面 変 因 ら増加しており、西区の直近の人口は約21.3万人である カーク は な 動	<u>旬</u> 克
象標の   本	6 な 2 <u></u> 催かなが
地格	<b>値</b> な は <b>僅かなが</b> る。

(1)	比準価格質	算定内	o訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	i のi	画地 形状	接面道状況	直路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡西6	C 福I	岡市西区				建付地	(		長;	5形	東6.5 m 南4.5 m					「調区」 (50,50)
_	- 82	_															F + 12 F - 1
b	福岡西6	C 福	岡市西区				更地	(		) )	方形	北東7 m 南東4 m 角地					「調区」 (50,50)
	- 71	-					/ I										F + 12 F - 1
С	福岡西6		岡市西区				建付 地	(		) 形	ぎ台	北東6.4 北6 m 角地	Mthi				「調区」 (50,50)
	- 41																
d	福岡西6		岡市西区				更地	(		ほl )方i	ぎ長 形	西5 m市	道				「調区」 (40,50)
_	- 80	)1															
е	_							(		)							
NO	取引促(円)	 插格 ′ m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	上 定価格 円/㎡)	地因の	」 域要 比較	格	性定標準( (円/㎡)	西)	個別的比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.7]	100	_100			_10					街路	(	0.0	
b	62,	,473	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[103.0]		61,685	[13	7.9]		44,7	_	交通・ 接近	(	0.0	45,200
D	60,	, 448	[100.0]	100.0	[ / ]	[113.3]		53,352		7.8]		45,2		按坦 環境	(	0.0	45,700
С	(	)	100	[101.2]	100	100			10					画地		1.0	
d	32,	,578 \	100.0]	100 [103.7]	[100.0] 100	[103.0]		32,009	10	4.1]		43,1		行政	(	0.0	43,600
ŭ	39,	, 935	[100.0]	100	[ / ]			41,413		1.9]		45,0	63	その他	(	0.0	45,500
e	(	)	100		100	100			10						[101.	0]	
NO	ア事情・	 1月率	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	100 補正の内記		[ ]			[			  の比較の	内訳		100		
	の内容	变動率			•												
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通	・接近	+1.0	環境	+30.0
	-	+0.42	画地	+3.0	└ ¦行政		とここ		0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路		├ ├交通・接		<del> </del>  環境 			街路				・接近	+3.0	環境	+10.0
		0.00	画地		 ¦行政		 - その			 行政		0.0			0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路		¦ ¦交通・接		-    環境 			街路				・接近		環境	-25.0
	-	+0.24	 画地		   行政		- - - その			 行政		0.0			0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		  環境 			街路				・接近		環境	-5.0
	-	+0.53	画地	0.0	└ ¦行政		- - - その			 行政		0.0	└ ├ <del>そ</del> のſ	 他	0.0	L	
e	9	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		  環境			街路				・接近		環境	
			 画地				_  -   <del>そ</del> の	 他		 行政			その	 他		<u>.</u>	
_	 比準価格決				1		T.					i	<u> </u>				<b>5,200</b> 円 / ㎡)

												шыы	( >   < )		7	0
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	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	定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		1			
1	寸帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因のb 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	<b>京価</b>
	(円/	m²)				正復(	の間で (円/㎡)	Pri	(円/m	ı̈́ )	₩X	LL#X			( F	円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]					
Ĭ	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格			円/m <sup>²</sup>				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各 A	交通	・接近	'	環境		行政		7	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	できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入 後の純	期間修正収益	還元	利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	1200,110	(円)		(r-g)
法							(	)	(	) %
	収益価格		円 (		円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内に	:あり、自用目	目的の利用	用が大半を占め、賃貸市	市場が未成熟なため。				

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 15 宅地-1

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) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額8,220,000 円1 ㎡当たりの価格41,300 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)	[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	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)关地响且口	국제 0 부 0 万 20 니	(リー川町代の大学大学	上市	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 郷定証価額の決定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市西	区大字千里	字帰り丁江	2 0 3番3	3			地積 (㎡)	(	199	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の	)現 周辺 況	!の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近の	\$交通施設 )状況	その	「調区」 (40,50)
	長方形 1:2	住宅 W 1		宅の中に農れる住宅地		西4 m 市道		水道、下水	周船寺1.	6 km		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	90 m、	南 150	m、北	60 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地		-	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	<b>方</b> 約	20 m、	規模		200 ㎡程/	变、 <del>,</del>	形状に	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記特にない			街 4.	0 m市道	交通		<b></b>	71.6 km	法令	「調区」 (40,50)
1-36		事項			路		施設	ŧ			規制	 
	地域要因の将 来予測	市街化調整区場	或内に存し.	、地域内Ⅰ	こ特別な?	変動要因はな	はく、し	ばらく	の間、現	状のまま	推移了	するものと予測する
(3) 🖥	最有効使用の判定	戸建住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		1		
( /	監定評価の手法	取引事例比較法			4	1,300 円/	m²					
	D適用	収益還元法	収益価権	各		/ 円/	m²					
		原価法	積算価村			/ 円/						
		開発法		よる価格	·	/ 円/		->->	T/ 18 🗆 🖼			<u> </u>
(6) ī	市場の特性		である。西	区の市街	地での地位	西上昇が見受	けられ、	その反	映として	当該地区		i該地域に地縁がある iも上昇傾向にあるも
\ \ / <del> </del>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 預の決定の理由	料する。収益還	記法は、賃 賃情を反映し	貸市場が た比準価を	成立してる	おらず、経済	合理的	な賃貸紹	営想定が	困難であ	ること	試算できたものと思 :から、適用できなか ]を踏まえ、鑑定評価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		内準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	//\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[ ]	100	100	[ ]				画地		因 行政
格しをた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				行政 ·の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	│   則年指疋基準 !	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			正	画地 行政		因 行政 その他
地討				. 1			<b>≖</b> □			の他	\12 <i>\(\alpha\)</i>	
(10) 対年 象標	送続 新規 前年標準価格	40,0	00 円/㎡	価 変 格 動	要医							E宅ローン金利は低水 Eは軟調にある。
基準準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準均 標準地	3等と同一地の	形状成況	世 世 要 因		調整区域 変動は見			死存集落外	からの	)需要は少なく、地域
地格の等前が	公示価格	+3.3 % ¥4	- 円/㎡ 王問	要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	の動はない	, I <sub>o</sub>			
139 73	文劃十   十间	10.0 /0 17	1 1P3	,5   5)	1							

3 試算価格算定内訳 福岡西(県) - 15 宅地-2

NΛ	8021 <b>=</b>	ī .	にナ ひっい	h 来 光 フ ド!ー	「什兄羊	- H7210±	米石	↓		-	파바	† <del>*</del>	1 DQ AD	+	- 西六路	è⁄τ	けるLの坦
<b>V</b> 0	取引事 例番号		所任及び収 」等	也番並びに	' 壮店衣	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 杉状	接面道状况	語の	設	:要交通: の状況	他	法令上の規 制等
a	福岡西6	C 福	岡市西区				更地	(	)	おおり	ま 受 ド	南東8 ㎡	市道				「調区」 (40,50)
_	- 4 <sup>'</sup>						<b>-</b>				<b>-π</b> /	JI.=== -	\ <del></del> \				r +m ==
b	福岡西 6 - 7'		岡市西区				更地	(	)	正が	5形	北東7 m 南東4 m 角地					「調区」 (50,50)
С	福岡西 6	C 福	岡市西区				更地	(	)	長が	5形	南6.2 m 東6 m 西3.6 m 三方路					「調区」 (50,50)
d	福岡西 6	C 福	岡市西区				更地	(	)	また。	ま ま ら ジ	西5 m市	道				「調区」 (40,50)
e	福岡西 6	-	岡市西区				建付地	(	)	ほ 形	 <b>ぎ</b> 台	北東6.4 北6 m	m市道				「調区」 (50,50)
	- 4	12										角地					
NO	取引信(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付え			定価格 円/㎡)	地地			住定標準信 (円/㎡)		個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	075	100	[101.4]	100	100		00.000	100			44 4	街		C	0.0	44 004
b	(	,275	[100.0]	100 [100.0]	100	100		32,892	100			41,10	ob 交 接	通・ 近	C	0.0	41,200
	60	,448	[100.0]	100	[ /	] [113.3]		53,352	[128	.2]		41,6			C	0.0	41,600
C	63	, 224	100 [100.0]	[105.3] 100	100	_ <u>100</u> ] [105.0]		63,405				41,5	77 画:	地	C	0.0	41,600
d	(	)	100	[103.7]	100	100			_100			,	行	政	C	0.0	
e	39	, 935	[100.0]	100	100	] [100.0] 100		41,413	100			41,10	66 <del>7</del>	の他		0.0	41,200
e	32	,578	100 [100.0]	[101.2] 100		[103.0]		32,009				37,30	07		[ <b>100</b> .	L L	37,300
NO	ア事情の内容			補正の内部	7				=	工地均	或要因	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+4.0	交通・	接近	-4.0	· 環境	-20.0
		+0.24	画地	-10.0	   行政	-10.0	その	 他	0.0	 <b>宁政</b>		0.0	その他		0.0		
b	正常(	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	+1	0.0	<b>封路</b>		+3.0	交通・	接近	+2.0	環境	+22.0
		0.00	画地	+3.0	├ ¦行政	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	· 亍政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	%/月	<b>掛路</b>		<u> </u>  交通・		環境			<b></b>		-	交通・			環境	÷32.0
		+0.75			 ¦行政		その			 亍政		i	その他		+10.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	<b></b> 封路			交通・			環境	
		+0.53			- -  行政		その			 亍政		i	その他		0.0	L	то.(
e	正常	% / E	街路		交通・		環境		0.0	5 野路		- 1	交通・技			- 環境	i 45.
_		+0.24			     行政		その			· - 政		i	 その他		-2.0  0.0	L	15.( 
	               			+3.0	1	0.0	1	_	0.0			l	〔比準個				

													іші і—	(>1<)		. •	
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	の価格										
造	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
茅	表地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/r	n <sup>²</sup> )	標準	化補正	時点(	修正	追修	延後₫	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>)</u>	1(	1			
尓	带費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		要因の		的要因の	カ 再	調達原	京価
	(円/	m²)					の価格 (円/㎡)		した価格 (円/r	n³)	較		比較			( F	9/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>1</u> (	00]	<u></u>	]			
熟	热成度修正		[	]	/ 100	·		積算個	<b>西格</b>				円/m²		·		
内部	7																
	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境			行政			その他	1	

(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	最元法が適用	できない	場合の理由					
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入!	期間修正収益	還	元利回り
直 接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12.50	(円)		(r-g)
法							(	)	(	) %
	収益価格		円 (		円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内で 採用できなかった。	であり、賃貸で	市場はほと	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	るため	

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福岡西(県) - 16 宅地-1

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

鑑定評価額9,510,000 円1 m³当たりの価格30,000 円/m³

#### 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)	[令和 6年1月]	円/m²
	47	( - ) (T   - (T ) (T	- W (T ) b	路線	路線価又は倍率	1.2 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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🕯	監定評価額の決定	い圧田の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市西[	区今津字長	浜4807	7番46					地積 ( ㎡ )	(	317	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道	道路の状	況 供 処理 設状	給施況		な交通施設 の状況	设との	「調区」 (40,50)
	台形 I:2	住宅 W 2		注宅が建ち並 也の多い住宅		南6.5 m 市道		水道下水		今宿4.2	km		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西	i 200 m、	南 80 r	n、北	50 m	標準的	的使用 戸	建住	宅地			
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 13	m、 奥行	f 約	23 m、	規模	 [	30	00 ㎡程	度、	形状!	長方形
隣    地  域	地域的特性	特記 特にない			街 6.	5 m市道	3	交通   今	宿駅	北西江	້ງ4.2 km	法令	「調区」 (40,50)
		事項			路		ħ	施設				規制	 
	地域要因の将 来予測	市街化調整区 <sup>は</sup> る住宅地の供約											市内市街地におけ
	有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象 の個 因	基準: 別的:	地要なり	1		
` '	定評価の手法 適用	取引事例比較法			30		9 / m²						
0)	<b>旭</b> 用	収益還元法	収益価権			-	9 / m²						
		原価法	積算価格				9 / m²						
(6)市	場の特性	る給与所得者やらの転入も認め	-   福岡市西区  地元自営第  られる。西	業者であると 国区において	と思料され ては住宅	こ位置する こ位置する でるが、「 需要が広か	引一需給 がりを見	合圏内では 見せており	る。主たる需要者は、一定の地縁的選好性を有すはミニ開発等の宅地開発が断続的に見られ圏外かり、郊外の市街化調整区域でも古家付きや更地ので1000万円前後である。				
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	上記のとおり比 区の市街化調整	準価格を対 区域の事例 付けられた	成めたが、り 別を採用し、 と実証的な値	双益価格I 今津地[ 西格といえ	よ賃貸市5 図の事例₹ える。よ:	 場が未成 も採用し って、比	成熟である いて試算し と準価格に	るため ったも は高い	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ることがて 主たる需	ごきなか 記要者の	へった。比準価格は西 )選好性に着目した、 当断し、周辺基準地
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		<b>の</b>	対象基準 <sup>均</sup> D規準価析 ( 円 / ㎡)	各一人		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		<b>の</b> の	対象基準 <sup>は</sup> D比準価材 (円/㎡)	各一人		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 <i>!</i>			 00 円/㎡	価変数	一般的	1 77.				高齢化			」 むい。取引件数は近年 5。
象標(基準相等)	ティス 基準地が共 会 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地		形 状 成 況	l I						する既成( 中である。		域であるが、近傍では
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	+6.4 % 半年	- 円 / ㎡  F間	要 因 % の	   (個別的   要 因		的要因	に変動は	ない	0			
	1	·   '	-		l								

801   10m 6 C   817   10m 6 C   412   10m 6 C   418   10m 6 C   418   10m 6 C   418   10m 6 C   10m 6	福岡市西	区   時点修正	価の補正 100 [ / ]	補正 100 [100.0] 100	更地 建地 更地 推(	( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	が () () () () () () () () () ()	はぼ長 方形 或要 本	西5 m市	市道 市道 (個)	<b></b>	(	「調区」 40,50) 「調区」 40,50) 「調区」 50,50) 「調区」 40,50)
817 列西 6 C 412 列西 6 C 418 取引価村 (円 / n 39,99	福岡市西	区   時点修   [103.7]   0]   [103.2]   0]   100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	建付地	円/㎡)	地址 因のb	はぼがはまれている。または、はでは、はでは、はでは、はでは、はでは、は、は、は、は、は、は、は、は、は	北東6.4 北6 m 角地 南東8 m	市道 市道 街路	比較  B B・	σ 0.0	で で で で で で で で で で で で で で
817 到西 6 C 412 到西 6 C 418 取引価格 (円/n 39,99	福岡市西	区   時点修   [103.7]   0]   [103.2]   0]   100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	建付地	円/㎡)	地址 因のb	はぼがはまれている。または、はでは、はでは、はでは、はでは、はでは、は、は、は、は、は、は、は、は、は	北東6.4 北6 m 角地 南東8 m	市道 市道 街路	比較  B B・	σ 0.0	「調区」 50,50) 「調区」 40,50) 「調区」 40,50)
双引価析 (円/n 39,9	福岡市西 福岡市西 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (10	下 所 所 所 所 所 所 所 「 「 「 103.7」 100 「 100 「 100 100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	更地	円/㎡)	地址 因のb	形 ほぼ長 方形 軟要較 本	北6 m 角地 南東8 m 推定標準係 (円/㎡)	市道 面 個	比較  B B・	Ø 0.0	50,50) 「調区」 40,50)  査定価格 (円/㎡)
取引価析 (円/n 39,9 31,9	番目 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (10	情補 時点修正 [103.7] 0] 100 [103.2] 0] 100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	推	円/㎡)	因のb	或要	南東8 m 推定標準作 各(円/㎡)	西 促) 比	比較  B B・	の.0	40,50) 査定価格 (円/㎡)
取引価析 (円/n 39,9 31,9	格 100 100 100 100 100 100 100 10	情補 時点修正 [103.7] 0] 100 [103.2] 0] 100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	推	円/㎡)	因のb	或要	推定標準係	西 促) 比	比較  B B・	の.0	40,50) 査定価格 (円/㎡)
取引価析 (円/n 39,99 31,99	音音 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (1	[103.7] 0] 100 [103.2] 0] 100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	推 (	円/㎡)	因のb	比較   村	各(円/㎡)	街路	比較  B B・	0.0	(円/㎡)
(円/n 39,9 31,9	m²) IE ) 100 )35 [100 ) 100 )98 [100 ) 100	[103.7] 0] 100 [103.2] 0] 100	価の補正 100 [ / ] 100	補正 100 [100.0] 100	推 (	円/㎡)	因のb	比較   村	各(円/㎡)	街路	比較  B B・	0.0	(円/㎡)
31,9	) 100 998 [100 ) 100	0 ] 100 [103.2 ] 0 ] 100	[ / ]	[100.0]		41,413			31.6		<b></b>		31,600
31,9	) <u>100</u> 998 [100 ) <u>100</u>	[103.2] 0] 100	100	_100		41,413	[131	.011	31.6	13   衣道	<u> </u>	0.0	31,600
	) _100	0] 100					100		- ,-	接近	Í		
22 E	1	[104 07				37,440	[131		28,5			0.0	28,600
ა∠,ა	78   [100	[101.2] 0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		32,009	100		29,3	93 画地	<u>t</u>	0.0	29,400
00.0	100	[101.4]		100			100		22.2	行政		0.0	00.000
26,2	275 [100 ) _100	[ ]	100	100		32,892	100		30,2	04 その	)他 【 <b>100</b>	0.0 . <b>0</b> ]	30,200
	[	] 100		[ ]			] [	]			100		
5情 イ月 3容 変動	月率 ウ標 動率 	準化補正の内	訳				-	工地域要	因の比較の	内訳			
% .	/月 街路	0.0	交通・持	 妾近 <sub>0.0</sub>	  環境	;	0.0 1	 街路	-2.0	交通・接	<del>近</del> -1.0	環境	+35.0
+0	).53 画地		_		-   <del>そ</del> の			· 行政	i	 その他	0.0	- L	
% .	/月 街路		_   <mark> </mark> 交通・排		!			 封路					+35.0
+0	).53 画地		_ i					· 行政	i			- L	
% .			-		1		0.0						+10.0
+0	).24 画地							 行政	i			- i	
% .	/月 街路		!		<u> </u>		0.0					1	+10.0
+0	).24 画地								i			_	
- 1	/月 街路	10.0	-		+		0.0					環境	
% .			_		-	 他	 1	· 行政				_	
•	+(C % +(C % +(C	+0.53 画地  %/月 街路 +0.24 画地  %/月 街路 +0.24 画地  %/月 街路 +0.24 画地	+0.53	+0.53     画地     -11.8     行政       %/月     街路     0.0     交通・持       +0.24     画地     +3.0     行政       %/月     街路     0.0     交通・持       +0.24     画地     -10.0     行政       %/月     街路     交通・持	+0.53     画地     -11.8     行政     0.0       % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       +0.24     画地     +3.0     行政     0.0       % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       +0.24     画地     -10.0     行政     -10.0	+0.53 画地 -11.8 行政 0.0 その % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境         +0.24       画地       +3.0       行政       0.0       その他         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他         % /月       街路       -10.0       行政       -10.0       その他         % /月       街路       交通・接近       環境         % /月       日       交通・接近       環境	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       6         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       0.0         % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       0.0         % /月       一世       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       6         % /月       街路       交通・接近       環境       3       3       3       4         % /月       大田       大田       大田       大田       大田       3       4 <t< td=""><td>+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路         +0.24       画地       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路</td><td>+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       行政       0.0       環境       0.0       行政       +1.0         +0.24       画地       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路</td><td>+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       台路       0.0       行政       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路       交通・接       交通・接</td><td>+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       一0.24       一世       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路       交通・接近       交通・接近         % / 月       街路       交通・接近</td><td>+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0       元の他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       一十.0       日本の他       0.0       日本の他       日本の他       0.0       日本の他       日本の他</td></t<>	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路         +0.24       画地       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       0.0       行政       0.0       環境       0.0       行政       +1.0         +0.24       画地       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       台路       0.0       行政       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路       交通・接       交通・接	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       一0.24       一世       -10.0       行政       -10.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       交通・接近       環境       街路       交通・接近       交通・接近         % / 月       街路       交通・接近	+0.53       画地       -11.8       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0       元の他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       一十.0       日本の他       0.0       日本の他       日本の他       0.0       日本の他       日本の他

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準化	<b>公補正</b>	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							]	10	]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	, 個別的 比較	的要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)				上坡(	の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		]		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	9 / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	ž	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			ニ位置し、近隣地域は持 熱である。よって、収益			<b>賃貸事</b>

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 17 宅地-1

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	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月	5日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地钿木口	△和 ○年 (	C B OF D	/ 5 ) (亜地の紙箱	工学体技		WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価						

2	鑑定評価額の決	足の埋田0	)要旨												
(1) 基	所在及び地番5 「住居表示」		市西区プ	大字小田:	字松尾下	1253	番 4				地 ( ㎡		389	法令上の規約	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	「調区」 (40,50)	
	長方形 1:2.5	住宅 W 2			一般住宅を 存する住宅		南東7 m 県道、 背面道	l		水道、 下水	今宿	8.9 km		(その他)	
							日四足							(50,50)	
(2) 近	範囲	1	• • •	170 m、	-	,	120 m			月 戸建					
隣	標準的画地の研		間口約			約	30 m、	規		_			形状	1	
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はない	, 1	街 7.	0 m	道	交通		尺 北	西方8.9 km		「調区」 (40,50)	
		事項				路			施設	l l			規制	! !	
	地域要因の将 来予測				の東側ので後は地価等							広がる住宅均	也域でる	ある。糸島半島	易の住
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	:地 						` ′	対象基準 の個別的 因		二方路			+1.0
( )	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格	<b>3</b>	1-	4,400	円/㎡							
0.	)適用	収益還元		収益価格	-			円/㎡	-						
		原価法		積算価格			/	円/㎡							
		開発法			よる価格			円 / ㎡							
(6)∄	5場の特性	に地縁的に移転し	選好性を てきたこ	有する、 と、糸島	又は糸島	地区に魅力 が世界的I	力を感じ こ認知さ	て移住 れてき	してく	くるエン と等によ	/ドユ· :り、[	ーザーの個力 隣接する当地	人等であ	音の中心は、当 5る。九州大学 住宅需要も強含	が近隣
` / 村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	貸家は殆 用し、現	どなく、 実の市場	賃貸市場 性を反映	が未成熟	であるため価格を中が	め、収益 心に、同	還元法 一需給	は非ば	適用とし	た。。	よって、戸廷	建住宅と	地域で、アパー : しての取引事 更に昨年の価 <sup>/</sup>	例を採
(8) 公規 示準	代表標準 価 標準地番号 格	地標準地	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		]の	の規	/ m \	内 準訳 化	≛ 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		г	1	100	100	г	,			補			因 行政	
格し をた		円 /	$\mathbf{m}^2$ $\frac{1}{2}$	100	[ ]	100	100	1			1	E 行政 その他		その他	
(9)	指定基準地			時点	· 標準化	地域到	<u>'</u>	105	<b>划免</b> 1	基準地	標			地 街路	
指か 定ら		· 田 勺	-	修正	補正	因の比較	と 要因	の	の比差	集価格	内海訳	≛ 交通		域 交通 環境	
基の	前年指定其	準地の価格	1	1	100	100	ſ	1			補	甫 画地		因 行政	
準検 地討		円/	m² L	100	[ ]	[ ]	100	_				E 行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	見 3	13,800		価 変 格 動	一般的 要 团				市況にが継続			金融環境	竟の後押しによ!	り、住
基準 準価	・2 基準地が である場合の検 計 代表標準地	「共通地点(代表記) 記計 標準地	▽標 学 地 寺	○同一地。 -	形 状 成 況					の住宅は みで推			島地区の	の人気の高まりが	から、
地格 の等 前か	公示価格		% 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		引的要	因に変	動はなり	, I <sub>o</sub>				
או הפ	夂劉쒸   午	iej +4.3 °	70   十午間	υ ,	رن ا س										

3 試算価格算定内訳 宅地-2 福岡西(県) - 17

NO	取引事 例番号	. ,	 听在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	į	画地 形状	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規 制等
	別留写		」			从	赤		( m )	(0)	1517	状況		一直文(	カ状況		
а	福岡西6	C 福	岡市西区				更地	(		ほ ) 方	ぎ長 形	東2.3 m 南4 m	市道				「調区」 40,50)
								(				二方路					,
<u>.</u>	- 8		<del></del>				7-11-/-1			/>1	T.		<b>→ `</b> *				<b>.</b> ±B.57
b	糸島6C	<b></b>	島市				建付 地	(		) )	₺	南東5 m 東3 m	巾坦				「調区」 60,80)
	- 112	2										準角地					
c	糸島 6 C	_	 島市				建付				ぎ整	西4 m市	 道				「調区」
							地	(		)形		北3 m				(	60,200)
	- 40	02										二方路					
d	糸島6C	糸	島市				更地				ぎ長 K	北西3.5	m市道				「調区」 60,200)
								(		) 方形	₺						60,200)
	- 20	)4															
e								(		)							
								`									
NO	- 取引(i	<b>市格</b>	事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	抽	 域要	1	            	fi	個別的	 勺要因 <i>0</i>	<u> </u>	査定価格
	(円)	/ m )	Ē	Ē	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)		比較	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(円/㎡)
а	(	)	_100	[102.5]	_100	100			_10					路	(	0.0	
b	(	,369	100.0]	100	100	[100.0]		11,653	[ 8	2.8]		14,0	_ ^	通・ 近	(	0.0	14,200
IJ	13	,928	[100.0]	100	[100.0]			13,996		7.0]		14,42		<sub>远</sub> 環境	(	0.0	14,600
С	(	)	100	[102.3] 100	100	100		40 445	10			44.4	運	ī地		1.0	44.000
d	(	,586	100.0]	[101.9]	100.0]	[ 90.9]		16,415	10	6.4]		14,10	24 行	政	(	0.0	14,200
	18	,519	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.0]		19,864	[12	6.9]		15,6	53 7	の他		0.0	15,800
e	(	)	100	100	100	[ ]			<u>10</u>	00					[ <b>101</b> .	<u>o</u> ]	
NO	ア事情・	 イ月率	ウ標準化	 補正の内記		<u> </u>			L		-	 の比較の	 内訳		100		
	の内容	変動率															
а		% / 月		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
		+0.36	画地	0.0	├───	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常(	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	-2.0
		+0.36	 画地		   行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		    交通・接		環境		0.0	街路		-3.0				環境	+20.0
		+0.33			    行政		\   <del>そ</del> の			 行政		i	へ <u></u>  その他			L	+20.0
اء	<b>工学</b>	)/ / P			!		1		0.0						0.0	一一	
a		% / 月 +0.17	L		交通・接		環境			街路		-6.0			0.0	□環境 □ □	+35.0
			凹地	-5.0	¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
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				

														福岡西	(県)	-	17	宅地-3
(2	)積算価格算	章定内	訳															
(2	) - 1 原信	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で、	再調	建原価の排	巴握	が困難で	である	ため。				
(2	)-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能なり	場合の	の価格										
:	造成事例番	号			-			所在及	び地番	:								
:	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	3 0	の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	迨	造成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正	道	8正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
														<u>[</u>	]			
•	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	補正	時点修正	Í.	Ε後σ.	費用の補修 )価格 (円/㎡)	有院	可効宅地化型 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因	<b>の</b>	9調達 (	原価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>1</u> (	00]		00			
1	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内	訳							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政															その他	þ		
(3	) 収益価格算	章定内	訳															

(3)	収益価格算定内訳															
(3)	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															
_	総収益	総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元 純収益 純収益 後の純収益 (円)														
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)									
法						( )	( )									
	収益価格		円 (	円/㎡)												
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由															
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域に存	えし、近隣にアパート等	等の貸家がなく、賃貸7	市場が熟成していない	ため。										

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) - 18 宅地-1

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

#### 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)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地卸本口	<b>△Ⅲ ○午 ○日 ○○</b> □	/ Γ ) (本物 の毛粉	工学体物	路線	路線価又は倍率	1.1 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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所在及び地番並び	がにに福岡	市西区大	- 郎 力 1 -	丁目5番4	1 7					地積	Ē	499	法令上の規制等
基	「住居表示」等		BUEN	CAP 7-0 I	, H 2 H -	,					( m² )	-	)	72 ( 2 5 7 7 6 1 5 1
地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		- な交通施記 の状況	没との	「調区」 (40,50)
	正方形	住宅 W 2			中に農家はが見られる		西5 m 市道			 水道、 下水	周船寺	2.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 n	n、西	100 m、	南 40 i	m、北	110 m	標準	的使用	月戸建	· 住宅地			
近隣	標準的画地の形料	  大等	間口 約	22	m、 奥行	ī 約	22 m	、規模	摸		500 m²	程度、	形状〕	正方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 - 5 m 路 -	市道		交通 施設	km	宗駅 北	西方2.3	法令 規制	「調区」 (40,50)
	地域要因の将 来予測	市街化調				を中心と			地域で	ある。		変動要因も くものとう	こなく、	 、当面は現状の利用
(3)聶	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅:	也						(	対象基準 の個別的 因		l 1		
. ,	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	Į	3	5,100	円/m²	ן '	싀				
U.	)適用	収益還元法		収益価格	•		/	円/m²						
		原価法		積算価格 88%****	- - よる価格		/	円 / m²						
(6)市	5場の特性	者は、地経り、今度の	Eに係る「 なを有する の発展が	司一需給 る地元民 期待され	圏は、福岡が中心となる処である。	岡市西区で なるとみで る。なお、	られる。 当エ!	九大周 リアにお	辺エリける耳	ノアにお	ける区	画整理事業	₩等によ	である。主な市場参加 にり市街化が進んでお 等により取引価格に幅
· 村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	念した。と	ま、市街( と準価格(	化調整区 の試算に		客であり、 各過程I	自用のよう	D利用を C踏まれ	目的 と てお!	)、説得	力の高	い価格が得	引られた	双益還元法の適用は断 こ。以上より、周辺地 己の通り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		の規準	/ m ັ \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/1	n <sup>2</sup> [	00	100	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比当		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / r	n <u>[</u>	00	100	100	- <u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が 大 で ある場合の検討	通地点(代表	34,100標準地等と		形 状	地域	国 人 全成 人 居	≧体的に_ 周辺地域1	上昇傾にて市	向にある 街化が	る。 生んでい	多している。	当工!	は堅調であり、地価は リアまでは波及しておい。
準価地格の等が	標準地番号 公示価格	標準地	_	- 円 / ㎡	成況要因	個別的	- 5	別的要同	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>			
前か	変動率 年間	+2.9 %	半年間	9	6 の									

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) - 18 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形物	接面证 按面证	道路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6	C 福I	岡市西区				建付地	(	)	不整形	<b>南5 m</b> 市	道				「調区」 40,50)
	- 80	_	<del>ज</del> → π ==								/ Jb=-	. <del> \ \ \</del>				
0	福岡西 6		岡市西区				更地	(	)	正方形	北東7 r 南東4 r 角地	—				「調区」 50,50)
c	福岡西 6	-	岡市西区				建付 地	(	)	ほぼ台形	北6 m	4 m市道	<u> </u>			「調区」 50,50)
	- 41	2									角地					
d	福岡西6		岡市西区				更地	(	)	お形	南東8 г	市道				「調区」 40,50)
e	- 41	8						(	)							
10	取引信 (円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円 / ㎡)
a	(	)	100	[103.7]	100	100		00 047	100		0.5		<b>街路</b>	(	0.0	05.400
b	(	,066	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		30,647	100		35,1		交通・ 接近	(	0.0	35,100
	60	, 448	[100.0]	100	[ / ]	[113.3]		53,352	[153		34,6		環境	(	0.0	34,700
С	( 32	) 578,	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		32.009	100 [ 94		33,7		画地	C	0.0	33,700
d	(	)	100	[101.4]	100	100		02,000	_100				行政	(	0.0	
		, 275	[100.0]	100	[ / ]	[ 81.0 ]		32,892	[ 89		36,5	587	その他		0.0	36,600
Э	(	)		100	<u>100</u> [ ]	[ ]			100	<u></u>				[ <b>100</b> .	<u>o</u> _l	
10	ア事情の内容を		ウ標準化	補正の内記							関の比較の	)内訳				
э	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>計路</b>	0.0	交通	・接近	-3.0	環境	-10.0
	-	+0.53	画地	 -11.8	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 亍政	0.0	└ ├そのſ	 也	0.0	L	
 o	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			 釪路		1	・接近		環境	+45.0
		0.00	 画地		 ¦行政		_  -   <del>そ</del> の			 亍政		   <del>て</del> のf		0.0	L	
	正常	% / 月	街路		  交通・接		;   環境		0.0	 釪路			・接近		環境	7 (
-		+0.24			     行政		しての			  <b> 丁</b> 政		     そのf			L	<b>-7.</b> (
٦ _	正常	% / E	街路		      交通・接		1		0.0	5路 野路		!	・接近	0.0	一環接	
u		% / Д +0.24			L		環境 					L		-3.0	· 农児   	<b>-10.</b> 0
_			凹地	-10.0	行政		1		0.0	于政 	0.0	¦その(     		0.0	TER 1 2-	
е		% / 月	街路 		交通・接 	·工	· 環境 			<b></b> 5 5 5 5 5 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8		交通 └			· 環境 - 	
			画地		行政		その	他	í	亍政		¦そのf	也			

														121 314	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難なた	こめ。				
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能な場	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
ilas	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			100 [	]	100							10 [	0]		]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化ጃ ≷した価格	をで	地域:	要因のは	北 個別的 比較	勺要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				Ш	匚1安(	(円/㎡)	Pa	、U/Cillaffi (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u>L</u>	]			
Ź	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	玄	<b>泛通</b>	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	(3) 収益価格算定内訳										
(3)	(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	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)				
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	( )	( )				
	収益価格		ш .	m ( <sup>2</sup> )			%				
			円 (	円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域内の	集落であり、賃貸市均	易が未成熟であるため。							

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福岡西(県) 5-1 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	460,000 円/㎡
(2)空地每本口	A10 0 T	0 0 00 0	/ c \ /亚+a の 紅子半五	工尚/年46	`路 線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田(	)要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		間市西区が の浜4-		丁目83( 2 」	6番1外				地積 (㎡)	(	497 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別 別	2の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:1.5	診療所兼	住宅		雪の店舗兼共 きち並ぶ駅前		南19.2 m 市道		水道、 ガス、 下水	姪浜近	· 接		(その他)
(2)		東 60	m、西	170 m、	あ 40	m、北	50 m	標準的使	田山京		・事務所兼	# 1 1 1 1	, ,
近	 標準的画地の形料	1	···\、 <u>II</u> 間口	. '	m、 奥行		27 m.	規模		//目/口間 500 ㎡程			- 5-5 長方形
隣 地	地域的特性	特記 特		3 10			. 2 m市i			駅 北方			商業  (90,400)
域		事項				路		施記	<b>克</b>			規制	準防
	地域要因の将 来予測				ーケットが 、中心市行							は少さ	ないが、共同住宅用
(3) 揖	<b>員有効使用の判定</b>	中高層店	舗・事		:同住宅地			(4	)対象基準 の個別的 因	準地 的要	, 1		
` ′	監定評価の手法	取引事例		比準価権			-,	/ m²					
U.	)適用	収益還元	法	収益価額		48	,	/ m²					
	原価法 積算価格 間路計 日本 (西)							/ m²					
	開発法 開発法による価 の市場の特性 同一需給圏は西区のみならず福岡で						, ,	/ m²		E +> (-1-1171 >	<del>-</del>	在代-	
(6)司	万場の特性	一般法人	企業や不	動産投資	資家等が中	心と考え	られる。需	要の中心	となる個	格帯は	巴握が困難	である	くソション寺を水のるるが、土地約500㎡ 可にあるものと予測す
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	のと考え が生じる	る。収益 可能性を	i価格は著 ∶有する。	吉干低位に	試算された 本件評価	たが、想定 こおいては	する建物 、精度の	レイアウ 認められ	7 トや経済 1 た比準(	営想定等に 価格を標準	よって	る価格が試算できたも て、試算値にバラツキ 収益価格を比較考量 Eした。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要 個別的 世 要因の 比較	カ の規	基準地 準価格  /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г	]	100	100	Г	]		補	画地		因 行政
格し をた		円/	m² L	100	1	1	100	-		正	行政 その他		その他
(9)		 문		時点	·	地域到	更 個別的	勺 対象	基準地	標	 街路		地 街路
指か 定ら		7	-	修正	補正	因の比較		カー の比	漢価格  / m²)	内 準 訳 化	交通環境		域 交通 環境
基の	1 刚生指定县港	地の価格	1	]	100	100	[	]		補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m² -	100	[ ]	[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	540,000	円/mi	価 変	一般的要因		□□□□□□ 市西区の。 築資材等		 増傾向で		<b>3り、</b> 会	金利は低水準にあるが
準価	基準検 である場合の検討 集価討 代表標準地 標準地 成 況				大    大    域					ないこともあり、マン			
地格 の等 前か	公示価格	+17 R	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因に	変動はな	l 1.			
רו נים	文劃平   十间	117.0	~   <del></del> 1	-0	,0 0	1							

(1)	比準価格算	定内	]訳												
NO	取引事例番号		 所在及び <sup>対</sup> 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	画りの形状			主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6 C		岡市西区				更地	(	)	長方刑	杉 北東16 北西6 m 南西6 m 三方路	1			1 住居 70,200)
b	福岡西 6 0		岡市西区				更地	(	)	台形	北3.2 m 南4.5 m			(	2 住居 70,180) 源度地区2種20m
c	- 709 福岡城南 6 K	_	岡市城南区				建付地	(	)	ほぼ長		<b>市道</b>		) 言	丘商 100,200) 渡地区2種20m 也区計画等
	- 521														
d	福岡城南 6 K - 7		岡市城南区				貸家 建付地	(	)	ほぼ長 方形	南13.7 東2.1 m			₹ (	<b>新業</b> 90,400)
e	福岡早良6 C	6 福	岡市早良区				貸家 建付 地	(	)	ほぼs 形	▲ 北8 m市	·道			<b>奇業</b> 90,400)
NO	- 103 取引価 (円/	格	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標準f格(円/㎡			)	査定価格 (円/㎡)
a	( 547,5	) 518	100 [100.0]	[106.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		566,655	100 [ 85		660,4	街路 交通		0.0	660,000
b	(	)	100	[109.8]	100	_100		,	_100	)	<u> </u>	接近	C	0.0	
c	378,	100 )	[100.0] _100	100 [105.5]	100	[100.0] 		415,154	[ 64 100		645,6	52 環境 画地		0.0	646,000
d d	564,6	698 )	100.0]	100 [114.4]	100.0]	[104.0] 100		572,843	100		653,1	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	C	0.0	653,000
	635,7	779	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		713,070	[110		644,7	29 そのf		0.0	645,000
e	( 759,0	) 013	<u>100</u> [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		800,759	100 [124		644,7	33	[ <b>100</b> .	0]	645,000
VO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	Я		•			工地域要	要因の比較の	内訳		'	
 a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通・接近		環境	+2.0
	+(	0.73	 画地	+3.0	└	0.0	\ <del>-</del>		 0.0   1		-15.0	L ¦ その他	+10.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		1.0			   交通・接近 		環境	-10.0
	+	1.22	画地	 +1.0	└ ¦行政	0.0	その		 0.0   1		-15.0	L ¦その他	+5.0	L	
c			街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+6.0	   交通・接近 		環境	0.0
	+(	0.50	画地	+4.0	   行政	0.0	その		0.0		-12.0	L ¦その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	-1.0	交通・接近	ī -6.0	環境	+8.0
	+	1.31	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政	0.0	L ¦ その他	+10.0	L	
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-4.0	交通・接近	ī -2.0	環境	+20.0
	+	1.10	 画地	0.0	   行政	0.0	\ <del></del>	 他	0.0	 行政	0.0	L ¦ その他 '	+10.0	L	
ー オl	· 北準価格決決	定の理	· 里由									〔比準価格	·:	650	<b>),000</b> 円 / ㎡ )

	• •												
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法が	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	<b>証法の適用が可</b>	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> [ ]		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)	(円/㎡)				2012			(円/㎡)	
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	<b>室動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路					・接近		環境		行政		7	の他	1

(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			
古	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	45,829,908	13,516,265	32,313,643	23,685,600	8,628,043	( 0.9406) 8,115,537	(3.8 0.4)
	収益価格	238,692,265	円 ( 480	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の状	<b></b> 犬況													
	用	途	建築面	面積	( m²)		構造・阿	皆層		延床	面積		( r	'n)	
店舗・事務月	所兼共同	目住宅			211.25	SRC	9 F	:				1,8	800.00		
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	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 m²	18.0	) m× 2	7.0 m	前面道路: 特定道路ま			.2 m m	
想定建物の	の概要	1階:店舗,,平均専有面	」 2 階:事 積約 3 9	務所,3 .3 ㎡	3階~9階:共	:同住宅 の:	有効率)理由	95	5.1 %	片廊下記	式のため	7 2 30 22 7 32	<u>.                                      </u>		
(3)-3 総収益	 益算出内														
階層	用道			 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	月客	頭支払賃	<b>料</b> a	保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)	
ra/H			( m²)	(%)	(m²)	(円)		(円) b権利金等(月数)			b権利	金等	(円)		
1 ~ 1	店舗		200.00	70.0	140.00		3,800		532,000		0 2,660,00		,000		
2 ~ 2	事務戶	ff	200.00	98.3	196.50		2,300		451,950			0	1,355	,850	
3 ~ 9	共同信	主宅	200.00	98.3	196.50		1,900 373,350 1.0		1,900   373,350		373,350 1.0				,350
~															
~															
													6,629	,300	
計		1	,800.00	95.1	1,712.00				3,597,4	400			2,613	,450	
年額支払賃									x 125			43	,168,80	00 円	
a共益費(電	,					127 円/㎡			.00 m²x	12ケ月	=	2	,609,08	88 円	
		の算出根拠 車場使用料等)			周辺地域の共	益質水準で 1,000 円/台			E 2 台× 12か	- F -		= 1	,728,00	νn Ш	
		半场区内行马 <i>)</i> 根拠、金額)			敷金により担	•				, <i>'</i> '				0円	
空室等に						777,888 円		- н і — ч	5.0	%				- 13	
		X(%)+( x 空	室率B(	%))	+ 1,	728,000 円	×		5.0	% =		2	,375,29	94 円	
以上計	+ a+											45	,130,59	4 円	
		益(空室損失考慮行				,300 円 ×		.0 % ×			0 % =		62,97	78 円	
権利金等の	の運用部	益及び償却額(空	室損失考別	憲後)	償却: 2,613,	年数( ,450 円 ×	4 ± 95	≢) .0 % ×	運用利[ <		1.00 %) .2563 =		636,33	86 円	
その他の収	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×	<		% =			0 円	
総収益		+ +				45,829	908 円		(		92,213	円/㎡)			
		月額支払賃料の			( )内は支					T -		++ v= · ·		_ /=	
NO 事例番	苦	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社	甫   時;  正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域の	或要 比較   柞	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階 <i>0</i> .	D資料	
a 福岡西 ( )	5(賃 701	1,906	100 [100.0	[100]	-	100 [ 97.0 ]	<u>100</u>		100 [100.0]		1,965	対象基準[ 月額実質		ໆ/㎡	
b 福岡西 (	5(賃	1,814	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 95.0 ]		_	100 [100.0]	月額支払賃 00 1,909 ( 1,5					
- C	702	( 1,746 )	100.0	_	] 100.0	100	_100		100.0			基準階	3 F	В	
-		( )	[	] 100	) [ ]	[ ]	[	]	[ ]						

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	·····································	算 出 根 拠							
修繕費		2,130,000 円	426,000,000 ×	0.5 %						
維持管理費		6,175,765 円	47,505,888 × 1	3.0 %						
	土地	737,500 円	査定額							
公租公課	建物	3,621,000 円	426,000,000 × 50.0	% × 17.00	/ 1000					
損害保険料		426,000 円	426,000,000 × 0	0.10 %						
建物等の取壊費用の積立金		426,000 円	426,000,000 × C	).10 %						
その他費用		0 円								
総費用										
~		13,516,265 円	( 27,196 円/㎡	)(経費率	29.5 % )					
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.8 %	g : 賃料の変動率		0.4 %					
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年					
b:仕上割合(仕上価格:建物:	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年					
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物)	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年					
m:未収入期間		1.5 年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9406					
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額	算 出 根 扱	<u> </u>						
建物等の初期投資額		426,000,000 円	_ ,	設計監理						
			230,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,800. 躯体部分 仕上音		3.00 %) 設備部分					
元利逓増償還率 		0.0556		0 % + 0.0865 x						
建物等に帰属する純収益 ×	(	23,685,600 円 47,657 円/㎡)								
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	47,007 (37 111)								
総収益				45,829,908	円					
—————————————————————————————————————				13,516,265						
				32,313,643						
建物等に帰属する純収益				23,685,600						
土地に帰属する純収益 -				8,628,043						
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益			8,115,537						
x			(	16,329	円 / m²					
(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 / m²					

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) 5 - 2 宅地-1

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) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士  川村 勇人

 鑑定評価額
 140,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 191,000 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)	[令和 6年1月]	145,000 円/㎡
	A10 0 7 0 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決	化の理田	の安良															
(1) 基	所在及び地番並びに 「住居表示」等 福岡市西区今宿1丁目3番7 「今宿1-5-27」											1	也積 n²)	(	733	ì	去令上の規	制等
準地	形状	敷地 況	の現				接面道路の状況		供給 処理施 設状況	持	主要な交通施設と 接近の状況		分との	近 (80 準原	,200)			
	台形 2:1	診療所					等が建ち 新業地域	北東16 m 市道、 背面道			水道、下水		今宿300 m			(その他) 高度地区2種20m		
(0)	** III	± -	0 m、 ī	T 100	 130 m、南 30 i			20 5		×++/+		    店舗兼共同住宅地			L	(100,200)		
(2)	ණ囲 標準的画地の <del>別</del>			,		m、北 f 約	30 m		华的使 現模						<b>≡</b> <del>'</del>	π«		
	一條字的画地の7 一地域的特性		きむする		約 35 m、 奥行 事項はない。		」 一 街 <sup>1</sup> 16								形状	_		
	7四7%日74年11年	事項:	守記9~	/で事項16			路	mp坦			文世 - 学伯恩 施設 -					(令)近商 (90,200) 準防 開制 高度地区3種		·00
	地域要因の将	店舗兼	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域であり、今後も 用地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							 复も現状	も現状を維持すると予測する。地価水準は、事業							
	来予測					)^ら、_	上昇傾向	で推移	すると		•							
	(3)最有効使用の判定 中層店舗兼共同				の個別						の個別的		二7	方路				0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事			価格			3,000	円/r	_								
			収益還元法 収益価格				142,000 円/㎡											
		原価法	積算価格				/ 円/㎡ / 円/㎡											
(6)市場の特性 同一需給圏は、西区等の福岡都市圏である。低金利や住宅関連税制等をリン、地価の上昇傾向が続いている。				都市圏	西部の商 背景に、	富岡都 r	手の圏 ト圏西	 域。需 部の利	便性に優	れる	商業	後・開発用	地に対	する	る需要は堅	調であ		
		い出し		开说1977	MULTIC!	י פיטיי	4X 31 C 1 61	ы ішіпт	р юл	大にみ	7454	.50	ء ر <i>ی</i> ں ۔	3/C03、 m	3 <b>X</b> WT	٠,٠٠,	_ 6 g m1c	ராக க
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	標準地 は想定	に最有効 等の不研	効使用の1 確実性を	賃貸用 多く含	建物の変むため、	建築を想え 、価格の制	定してを 情度にも	i i かや難	もので を有す	、収益性る。よっ	を反 って、	映し 信東	<b>」た価格で</b>	であるか 1比準値	、 貸 「格る	る。収益価 算定項目に を重視し、	ついて
(8) 公規( 示準		地標準	≛地	時点 修正		票準化 甫正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格  /㎡)	内	 標 準 化	車 交通		域。3	交通	
価と	公示価格				] 10	00	100	[	]				補工			因 行政		
格し をた		円	/ m²	100	] [	]	[ ]	100	)				正 そ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地福岡西(県)		- 4	時点 修正	i †	票準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格  / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通	-1.0 -3.0 0.0
基の 準検		=指定基準地の価格		[115.0		00	100	[100		1:	192,000		補 正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0	
地討	160,000 円/㎡		100	[100.0]		[ 96.0]	] 100			,			その他	0.0				
(10) 対年 象標(	7 月午候年11116 176,000				m	価 変 ぬ 動	大要 因 が 商業・開発用地需要は					制等を背景に、福岡都市圏西部の利便性に優れる は、需要が堅調である。						
基準相 準価語	- 2 基学地が 対 である場合の検 対 代表標準地	「共通地点(代 討 標準地	標準地		形 状 成 況 要 円/㎡ 因							8沿いの利便性に優れた立地であることから、需						
地格の等	標準地番号 公示価格						個別的	別的   個別的要因の変動はない。   因										
前か	変動率年	間 +8.5	% 半	中間	%	の												

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) 5 - 2 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	重路の	註(設)	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6		岡市西区				貸家 建付 地	(		ほほ   方形		東3 m市	道				近商 (90,200) 高度地区2種20m
b	- 21 福岡西 6		型市西区 岡市西区				更地			不图	 を形	南15 m県	 見道				 近商
	- 22							(		)							(74,160) 高度地区2種20m
c	福岡西 6	_	岡市西区				建付地	(		ほほ ) 方邪		北西11.5	m市道				1 中専 (60,150)
d	- 30		対土本区				建付			(E)	ギム	東25 m県	3.35				2 住居
u	福岡西 6		岡市西区				地	(		) 形	* 🗖	西3 m	R.但				(60,200) 高度地区2種20m
e	_							(		)							
NO	取引促	 価格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / m²)	地域の	域要 比較		 惟定標準( (円/㎡)		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 151	, 520	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		162,126	100	0 <u> </u>		196,0		路	(	0.0	196,000
<u></u>	(	)	100	[103.2]	100	100		102,120	_100	0		100,0		ē通· ĕ近	(	0.0	100,000
 C	157	,822	100.0]	100	100	100		180,368	100	2.1]		219,6		環境 画地		0.0	220,000
	241	,870	[100.0]	100	[100.0	[100.0]		249,126	[132	2.8]		187,5	95	政		0.0	188,000
d	355	,726	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0	100 [101.0]		372,632	100 [187	0 7.7]		198,5		の他		0.0	199,000
e	(	)	100	100	100	100			100	0					[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	
10	ア事情 の内容 変		ウ標準化			<u> </u>			[		 或要因	 ]の比較の	内訳		100		
 a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・		環境	;	0.0	街路		-13.0	交通・	接近	0.0	環境	÷ -5.0
	-	+1.00	 画地		- - -  行政		¦その			 行政		<u>i</u>	 その他		0.0	L	
 o	正常 9	% / 月	街路		交通・		-   環境 			街路					-10.0	環境	-5.0
	-	+0.63	画地	 -9.7	  行政		   <del>そ</del> の			 行政		-4.0	 その他	 3	0.0	Ľ	
	正常 9	%/月	街路		交通・		<del> </del>  環境			街路					-9.0	環境	+60.0
	-	+0.75	画地	0.0	行政	0.0	\ <del>て</del> の	-	0.0	 行政		-5.0	その他	 1	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-8.0	環境	+100.0
	-	+0.83	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	   <del>そ</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	Q	% / 月	街路		交通・	接近	環境			街路		 	交通・	接近		環境	ē
			 画地		└ ¦行政		└ ├ <del>そ</del> の	 441	-	 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	 その他	-		L	

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	29,965,378	6,960,592	23,004,786	19,319,200	3,685,586	( 0.9599 ) 3,537,794	(3.8 0.4)
	収益価格	104,052,765	円 ( 142	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	物の状	 :況									個凹凸(宗)		一 七地-4
		用	途	建築	面積	( m²)	<b></b>	講造・『	皆層		延床	面積		( m²)
店舗	兼共同住	宅				240.00	R C	6 F					1,4	140.00
<i>4</i> 3	法上の規	制等												
	∵公工ジッ ≿地域等	ביניוים	基準建蔽率等	指定容	<b></b>	基準容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、	幅昌等	
近商			<b>圣</b> 子 廷 敞 平 寸	31424	THE THE	<del>李十</del> 百俱平寸	201只		ШП	<del>×</del> 11		前面道路:		16.0 m
高度準防	地区2種2	20m	100	%	200 %	200 %	7	733 m²	38.0	) m× 2	0.0 m		きでの距離	
	, 限定建物σ	)概要	1階は店舗、 ㎡)25戸を		当は共同位	主宅(2LDK		有効率 理由	94	1.2 %	構造、	階層、用途を		
(3)-	-3 総収益	算出内	 ]訳				-			'				
		用途	床	 面積	有効	有効面積	1㎡当た	)月額	月額	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証	金等 (円)
	階層			( 2)	率	(2)	支払賃料			,	m,	451100 TO		
				( m²)	(%)	(m <sup>r</sup> )	(円)			(	円)	b権利金等(月	-	. ,
1	~ 1	店舗		240.00	90.0	216.00		2,800		604,	800	6.	0	3,628,800
		共同住	宝宝	240.00	95.0	228.00		1,630		371,	640	1.		371,640
2	~ 2							,				1.		371,640
		共同住	宅	240.00	95.0	228.00		1,650		376,	200	1.		376,200
3	~ 3											1.		376,200
l .	共同住宅 240.00 S				95.0	228.00		1,680		383,	040	1.		383,040
4	~ 5										1.		383,040	
۵	~ 6	40.00 共同住宅 240.00			95.0	228.00		1,700		387,	600	1.		387,600
0	. 0												0	387,600 5,530,320
	計			1,440.00	94.2	1,356.00			2,506,320		320			1,901,520
年	額支払賃	 計半斗						2.506.:	L 320 円	x 12	 ケ月 =	` :	30	,075,840 円
	共益費(管								020 13		・・・ 12ケ月	=		0 円
			の算出根拠			収支通り抜け			して、	計上し	ンない。			
	,		車場使用料等)				,000 円/台:			台x 12			=	924,000 円
貸	倒れ損失	(算出	表拠、金額)			保証金等によ	り担保され	ており	計上	しない。				0 円
空	室等によ	る損失	相当額			30,0	<b>K</b>		5.0	%	<u>'</u>			
			(%)+( x	空室率 B	(%))	+ 9	924,000 円:	<b>&lt;</b>		5.0	% =		1,	,549,992 円
以	上計	+ a+											29	,449,848 円
			(空室損失考慮			5,530,	320 円 ×		0 % >	×	1.0	00 % =		52,538 円
権	利金等の	運用益	ⅰ及び償却額(≦	室損失考	慮後)	償却 <sup>3</sup>	手数( 520 円 ×	4 £ 95	≢) .0 % >	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		462,992 円
そ	の他の収り	(に係る		益(空室損失	 考慮後)	1,501,	円 ×	- 50.	% >			% =		0 円
	37亿04// 3収益		+ +		/		29,965,3	378 円		(		40,880	円/㎡)	213
	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					<u> </u>						,	,	
NO NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)			点修 標準化 補正		地域因の比	或要 比較 は	基準降 格差修正		定実質賃料引/㎡)	基準地基	基準階の賃料
а	福岡西 6 ) -	(賃 203	1,707 ( 1,671	100	<u>[100</u>	-	<u>100</u> [ 90.0 ]			100 [113.0	-	1,767		賃料 1,687 円/㎡
b	福岡西 6 ) -	(賃 403	1,659 ( 1,575	100 [100.0	[100 [100		<u>100</u> [ 97.0 ]			100 [100.0	]	1,629	月額支払  (	公賃料 1,650 円/㎡)
С	- ( ) <u>100</u> [ 10				100	<u>100</u> [ ]		]	<u>100</u>	]		基準階	3 F B	

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	身	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠	
修繕費		1,640,000	円	328,000,000 x 0.5 %	
維持管理費		1,549,992	円	30,999,840 × 5.0 %	
	土地	326,600	円		
公租公課	建物	2,788,000	円	328,000,000 × 50.0 % × 17.00	/ 1000
損害保険料		328,000	円	328,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		328,000	円	328,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0	円		
総費用					
~		6,960,592	円(	( 9,496 円/m²) (経費率	23.2 %
(3)-6 基本利率等		T			
r:基本利率		3.8 9	%	g:賃料の変動率	0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 9	%	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n b: 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	₹	: 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	查	定額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		328,000,000 円	3	設計監 221,000 円 / ㎡x	
元利逓増償還率		0.0589		躯体部分       仕上部分         0.0419 x       40 % + 0.0538 x       30 % + 0.0865 x	設備部分
建物等に帰属する純収益		19,319,200 円	3		
(a) a Lilliania Entra (tillia)	(	26,356 円/n	n²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				29,965,378	
総費用				6,960,592	
純収益 - 				23,004,786	
建物等に帰属する純収益				19,319,200	
土地に帰属する純収益 -				3,685,586	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益			3,537,794	
	還元利回り	(r-g) 3.4 <sup>9</sup>	<u> </u> %	( 4,826	円/㎡
		104,052,765 F		( 142,000	円/㎡
		, , !			137 111

# 鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) 5 - 3 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	170,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ C \ /#+b @ 1f*5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決	正の埋田の	<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1 1 1	市西区石	丸4丁	目263種	番1外					地積 ( ㎡ )	1 (	,526 )	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の記	利用の現	周辺 況	]の土地の	利用の状	接面证	道路の物	- 划	供給 処理施 设状況		な交通施設 の状況	ひとの	準工 (60,200)	
	長方形 1.5:1	遊技場 S 2		等が存	関連店舗、 する大画 <sup>は</sup> 業地域		南48 m 国道、 三方路		Ħ	ば、 ゴス、 ボ	橋本1.8	3 km		(その他)	
(0)	**	± 450		100	± 400	-11-	00	1#10#16		÷0.61.3	≖ıı <del>c÷</del> ∧+ r			(70,200)	
(2) 近	・ 範囲 ・ 一 標準的悪地の形	1		130 m、		m、北 = 45	20 m				型店舗月		π1	= <del></del> πζ	
隣	標準的画地の形		間口約	50	m、 奥行	テ 約 街 48	30 m、	規模			500 ㎡程		形状 <del>[</del>   :+ <	支力形  -準工	
地域	地域的特性	特記 特に	_ない			1±J   4 8	m国坦		交通 <sub> </sub>	简本制	''西方'	.8 KM	はる	(60,200)	
		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測				線の郊外3 調で、地位							こもこのよ	<b>こうな</b> を	利用状態が維持	きされ
(3)聶	最有効使用の判定	郊外型店	舗用地						(4)対 の 医	)個別的	基地 的要	<b></b> 方路			+1.0
( ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各	23	6,000 l	円 / ㎡		4					
σ.	)適用	収益還元法	去	収益価権	各	15	0,000	円 / ㎡							
		原価法		積算価村	各		/	円/㎡							
		開発法			こよる価格			引 / ㎡							
(6)計	万場の特性	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	は変わり	らないもの	)の、 <sub>背</sub>	)各種事業者の  賃後の住宅地価は よる価格帯は見し	格の影
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り、収益の説得力を	価格は低 与してい	めに試算 る。よっ	<b>i</b> されたと	いえる。 <sup>.</sup> 価格は参 <sup>.</sup>	-方、比 考に留め、	準価格! 現実の	は周辺の	の類似 の実態	地域の	F例を採用 する比準値	<b>して通</b> 「格の方	外が低位に推移 動切に行われてる でを重視するもの で、。	おり、
(8) 公規 示準		也 標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の  (	対象基 の規準 (円/	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		Г	]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	n 1		[ ]	[ ]	100	<u>-</u>			正 	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都	<b>香号</b>		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の  (	対象基 の比準 (円/	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	1 副生指定县7	事地の価格	]	1	100	100	[	]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円/	n 1	00	[ ]	[ ]	100					その他			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		208,000		価 変 格 動	一般的 要 团	り入り	コはわす ョン適地	がに増める	曽加。 対 美地の需	地下鉄空 需要は特	港線、筑服 に活発です	巴線沿約 ある。	泉の住宅地、賃貸	賞マン
準価	推供						成況								
地格 の等 前か	特 公示価格 円/㎡ 因						因								
	~#J-   TI	/		•											

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画の形	地 状	接面道路 状況	各の言	E要交通施 Bの状況	法令上制等	の規
a	福岡西 6	C 福li	岡市西区				建付地	(	)	ほぼ 形	 台	東25 m県i 西3 m 二方路	道		2 住居 (60,200) 高度地区2種2	 20m
b	福岡西6	C 福	岡市西区				建付地	(	)	ほぼ		北西11.5 m市	5道		1 中専 (60,150)	
c	- 30 福岡西 6 - 100		岡市西区				底地	(	)	ほぼ	ĪĒ	西17 m市i	道		準住居 (60,180) 高度地区2種2 高度地区	20m
d	福岡早良K		岡市早良区				建付地	(	)	ほぼ 形	整	東26 m市道 西5 m 二方路	<u> </u>		1住居 (70,200)	
e	福岡城南 C	6 福	岡市城南区				建付地	(	)	ほぼ 形	台	南16 m市河西4.8 m	<u></u>		近商 (100,200 高度地区2種2	
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / m²)	地域因の比			性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価 (円/	
a	( 355	,726	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		372,632		.4]		251,100	_ ~ ~	0.0	254	4,000
b		,870	[100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		249,126		.3]		264,185	接近環境	0.0	007	7,000
c d	1.	,999)	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		195,672	100 [ 86	.3]		226,735	画地	+1.0	229	9,000
u e	212	,709	100 [100.0]	[110.7] 100 [108.4]	100 [100.0]	[102.0]		230,852	100 [ 91	.7]		251,747	その他	0.0		4,000
VO			[100.0]		[100.0]			192,710	[ 93	.7]		205,667 の比較の内		100		3,000
	の内容	変動率														
a		% / 月 +0.83			交通・接     行政		環境 └ └ └ と し その			封路  行政		0.0   \$ 		+6.0   <sup>1</sup>	環境 + 	+40.(
b		% / 月			交通・接		環境		0.0	 封路				+5.0		+5.0
		+0.75	凹地		       		その		0.0	 <b></b>		-7.0		0.0		
С		% / 月 +0.58			交通・接   ここここ   行政		環境  その			<b>封路</b> 		<u>.</u> _		+3.0	環境 	-10.C
d	正常	% / 月			¦行政 ¦    交通・接		                 		0.0	行政  封路		-2.0   <del>7</del>		0.0 +9.0	環境 _	-15.0
		+1.07			 ¦行政 '		¦その			 行政		<u>.</u> _	 <del>:</del> の他	0.0		
e		% / 月 +0 93	ļ		- ▽交通・接 - 		環境			<u></u> 封路 				+16.0	環境 _ 	-15.(
		+0.93	画地	+2.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	の他	0.0		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	_め								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
适	造成事例番	号				•		所在及び	が地番								
33	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	補正	時点個	<b>多正</b>		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1						<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
作	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要[ 較	因の比	個別的 比較	的要因の	) A	調達原価
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
烹	机度修正		[	]	/ 100				積算(	西格			P	g / m²			
内訓	R																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接								・接近		環境		行	政		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	23,097,312	5,877,600	17,219,712	9,023,300	8,196,412	( 0.9774) 8,011,173	(3.9 0.4)
	収益価格	228,890,657	円 ( 150	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

1														届问西(県) ————	5 - 3	-	5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	<b>状況</b>														
		用	途		建築面	積	( r	n²)		構造・	階層	<b>T</b>	延床i	面積		(	m²)
店舗	Ì						800.00		L S	1	F					800.00	
12	法上の規	制等															
用迫	地域等		基準建蔽率	等	指定容積	率	基準容積	率等	地積		間	日・奥行		前面道路、	幅員等		
準工	-		70	%	:	200 %	2	00 %		1,526 n	า๋ 5	50.0 m×	30.0 m	前面道路: 特定道路ま			8.0 m m
想	定建物σ	)概要	路線商業型	店舗	を想定					有効 <sup>図</sup> の理由	<b>室</b>	100.0 %	一棟貸	しのため			
(3)	-3 総収益	 禁算出内															
	階層	用道	È J.	末面科		有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	Ą	月額支払賃	<b>重料</b>	保証金等(月	数) a保i	正金等	(円
					(m²) (	(%)		(m²)	(円)				(円) t	権利金等(月	_	利金等	(円
1	~ 1	店舗		8	800.00	100.0	8	00.00		2,52	0	2,016	,000	6.0	0	12,09	6,000
	~																
	~																
	~																
	~																
	計			8	300.00	100.0	8	00.00				2,016	,000			12,09	6,000
年	額支払賃	 <b>5</b> 米斗								2,016	5,000	)円× 12	 !ケ月 =		24	4,192,0	000円
a:	共益費(管	宮理費)							円/	′m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠														
			車場使用料等	)			#4. 4. 1-			′台 ×		台x 12	:ケ月+		=		0円
			根拠、金額)				敷金に。		保され 192,000		の計	上しない	) %				0円
	室等によ ⊦ a)x 空		R相当額 N(%)+( x	空室	室率B( <sup>c</sup>	%))	+	۷٦,	-	円 ×		0.0	% =			1,209,6	600 円
L)	上計	+ a+													22	2,982,4	.00 円
伢	ミ証金等の	運用品	益(空室損失考	慮後	)		12	2,096,	000円 >	<b>,</b> 9		% ×	1.0	0 % =		114,9	112 円
楮	<b>利金等σ</b>	運用益	益及び償却額(	空室	損失考慮	(後)		償却年	∓数( 円ゝ	<	年)	運用利 % x	回り(	%) =			0 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用	月益(3	空室損失考				円 >			% ×		% =			0 円
丝	2収益	+	+ +						23,0	97,312 円	3	(		15,136	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	áたりσ	)月額支払賃料	斗の算	拿出根拠		( )内	は支払	<b>公賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	Ī	事情補 正	i 時, 正	点修 村浦工	票準化 E	建物 差修正		地域要 )比較		皆 査: E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階	の賃料
а	福岡西 6 ) ·	305	2,414		100 [100.0]	[100 100	-	00 00.0]	100 [100.		00.0	100	]	2,489	対象基準月額実施		——— 円/㎡
b	福岡西 6 ) ·	〔賃	2,343		100 [100.0]	[100 100		00 00.0]	100 [100.		00 5.0		_ _ 1	2,625	   月額支: 		
С	-	304	( 2,286	)	100			00	_100	1	00	100	_		基準階	1 F	В
.	-		(	)	[ ]	100	]   0	]	[	] [		] [	]				

項目	)	<b>ミ額相当額</b>			算出権	艮 拠		
修繕費		715,000 円		143,000,00	00 ×	0.5	%	
維持管理費		1,209,600 円		24,192,00	00 ×	5.0	%	
	土地	2,451,500 円	査定額					
公租公課	建物	1,215,500 円		143,000,00	00 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		143,000 円		143,000,00	00 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		143,000 円		143,000,00	00 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		5,877,600 円	(	3	8,852 円	/ m²)	(経費率	25.4 %
3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.9 %	g:賃料の	)変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体(	の経済的耐用年	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上(	の経済的耐用年	数			25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c:設備(	の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入	、期間を考慮した	た修正率			0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		:	算出	根拠		
建物等の初期投資額		143,000,000 円		2			設計監	
				3,000 円 / ㎡x 呕体部分		800.00 m 仕上部分	íx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0631	0.0469 x	40 % + 0			+ 0.0871	
建物等に帰属する純収益 ×		9,023,300 円 5,913 円/㎡)						
	(	5,915 🗔 / 111)						
総収益							23,097,312	 2 円
総費用							5,877,600	
<b>純収益</b> -							17,219,712	
建物等に帰属する純収益							9,023,300	
土地に帰属する純収益 -							8,196,412	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						8,011,173	
×			(				5,250	0 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %						
		228,890,657 円						) 円/㎡

## 鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6 年 7 月 25 日提出 福岡西(県) 5 - 4 宅地-1

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	事務戶	沂	
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	
<b> </b>		1/18 000 00	00 III 1 m² ½				184 000 円 / m²

#### 184,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 135,000 円/㎡ (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 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 6年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		区周船寺 2 ∶-13-4		番1				地積 (㎡)	(	803	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	②の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(	な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:2.5	店舗 S 1		共同住宅等 国道沿いの商		南東13 m 国道		水道、下水	周船寺4	50 m		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 170 m、西	140 m、	南 100 г	m、北	100 m   標	標準的使	用店舗	」 i兼共同住	E宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	45 m、	規模	'	800 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	l 1 <sub>0</sub>	街 13	m国道	交通施記	1	<b>寺駅</b> 北京	東方450 m	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測	店舗兼共同住 <sup>3</sup> 進行し、発展(				宅等が建ち	並ぶ国注	道沿いの	商業地域	域であり、	今後	はさらに高度利用が
. , .	最有効使用の判定	店舗兼共同住	宅地				(4	·)対象基 の個別 因		1		
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較活 収益還元法	比準価格 収益価格			7,000 円/ 0,000 円/		Д				
		原価法	積算価権	格		/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法Ⅰ	こよる価格		/ 円/	′ m²					
(6)市	市場の特性	目的とする各種	腫事業者やス 輔用地のほか	「動産業者 (*)マンション	等である。 ン用地等。	、幹線沿いに としての需要	こ位置し 要も見込	、鉄道 <sup>馬</sup> stれる。	ママモ徒想 事例から	₽圏内で、 ○みた需要	周辺地	设資用不動産の建築を 地域は発展傾向にある いとなる価格帯は、取
) <sup>/</sup> 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	料水準が形成さ	れておらす て適切な補	げ、比準価 捕修正を行っ	各と比較 って求め <sup>*</sup>	して低位に対 ており、規範	kめられ 危性は高	た。一方	5、比準信	晒格は、同	]一需約	土地価格に見合う賃 合圏内の類似地域の取 基価格を重視し、収益
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 建価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の比	基準地 2準価格 3/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 縦続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 である場合の検討	160 , 0 通地点(代表標準均	  00 円/㎡             	形状	地域	対	は上昇傾( いの商	向で推移	している。	域や背後住		性化、住宅地ともに、 D充実に伴い、需要は
準価地格の新か	標準地番号 公示価格	標準地 +15.0 % 半4	- 円 / ㎡ 手間	成 況 要 因 % の	個別的	为 人 個別的		変動はな				

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道状況	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡西 6		<b>尚市西区</b>				更地	(		ほ(i) 形	 <b>š</b> 整	北東6.4	m市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
<b>h</b>	- 40		<b>□</b>				7+1/-			1=1	デム	西10 m計	- 2 苦				
b	福岡西 6		岡市西区				建付 地	(		ほli    形	a ⊟	批8 m   南6 m   三方路	7년				华工 (70,200) 地区計画等
С	福岡西 6		<b>尚市西区</b>				貸家 建付 地	(		ほ!i	ぎ長 ジ	東3 m市	道				近商 (90,200) 高度地区2種20m
d	福岡西 6	C 福I	岡市西区				更地	(		ほli )形	<u></u> ぎ整	南西36 m 南東15 m 北東6 m 三方路	m				1 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等
_	- 80	_	<del></del>				#11L				bπ/	南15 m県	3 · <del>X</del>				 近商
е	福岡西 6		岡市西区				更地	(		)	隆形		<b>三</b>				近日 (74,160) 高度地区2種20m
NO	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準( (円/㎡)		固別的 北較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[107.6]	100	100		000 077	100			000 4	街		(	0.0	000 000
b	241,	986	100.0]	100	100	100.0]		260,377	100	).1]		200,1	56 交i 接i	通・ Fr	(	0.0	200,000
U	214,	774	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		212,524	[115			184,80			(	0.0	185,000
c	(	)	100	[107.0]	_100	_100			_100	0						0.0	
_	151,	520	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		162,126	+	3.0]		188,5	19 <del></del>	攺	(	0.0	189,000
d	149,	, 999.	<u>100</u> [100.0]	[115.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [104.0]		165,864	100 [ 88	3.31		187,84	41 そ	の他	(	0.0	188,000
e	(	)	100	[103.2]	100	100		,	100			,			[100.	-	,
						[ 90.3]		180,368	[ 99	9.1]		182,0	06		100		182,000
10	ア事情の内容の	1月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・技	妾近 ,	+30.0	環境	+10.0
	+	-0.84	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路		<u> </u>  交通・接		· · 環境			街路			交通・技			環境	; +10.0
	+	-0.65	 画地		 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		i	その他			Ĺ	
	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-13.0				現境	i
•		+1.00			    行政		L			 行政		i				L	-5.0 
_	——————————————————————————————————————	, , ,			!		その		0.0				その他		0.0	T001 140	
a		6 / 月 ⊦1.25	街路 		交通・接		· 環境			街路 		i	交通・技		-2.0 	□ 坂境    -	-15.0
		0	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		I	その他		0.0		
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	+8.0	環境	-10.0
	1	-0.63	画地	 -9 7	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,972,270	2,776,264	10,196,006	6,768,700	3,427,306	( 0.9560 ) 3,276,505	(3.8 0.4)
	収益価格	96,367,794	円 ( 120	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建物の	状況									11   11   12   13   13   13   13   13		다.면-4 
用	途	建築面	積	( m²)	t t	構造・阝	皆層		延床面	面積	(	( m² )
店舗兼共同住宅				192.00	S	3 F					576.00	)
 公法上の規制等												
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積	5 <b>1 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3</b>	基準容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、	恒昌笙	
	<b>坐十足顺升</b>	16 AC 12 19	-	<b>坐十</b> 日恨十寸	761 <u>Q</u>			<del>X</del> 11		前面道路:		13.0 m
1住居 高度地区2種20m	60 %	ó	200 %	200 %		803 m²	17.7	7 m× 44	1.5 m		・ロ〜 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	m
想定建物の概要	1階:店舗2	~ 3 階:	共同住宅	€(2LDK·		有効率 理由	100	0.0 %	外階段值	使用のため。		
(3)-3 総収益算出	 内訳				· · · · · ·							
` '		面積	———— 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
		(m²)	(%)	( m²)	(円)			(F	円) b	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
店舗 1 ~ 1	ì	192.00	100.0	192.00		2,650		508,8	300	6.0	0 3,05	52,800
2~2 共同	住宅	192.00	100.0	192.00		1,440		276,4	180	2.0	0 55	52,960
3~3 共同	住宅	192.00	100.0	192.00		1,480		284,	160	2.0	0 56	68,320
~												
~												
計		576.00	100.0	576.00				1,069,4	140		4,17	74,080
年額支払賃料		'				1,069,	440 円	x 12ク	7月 =		12,833,2	280 円
a共益費(管理費	)				円/㎡	×		m²x	12ケ月	=		0 円
b共益費(管理費	)の算出根拠			共益費等を別	途授受する	慣行に	はない	ため、計	上しな	l 1.		
	注車場使用料等)				,000 円/台			3 台x 12ケ	「月+		= 780,0	000円
貸倒れ損失(算)	出根拠、金額)			敷金等により			計上					0 円
空室等による損	失相当額 A(%)+( × S	S安家R(	%))		333,280 円			5.0				
·			70 ) )	+	780,000 円	×		5.0	% =		•	664 円
	+ 益(空室損失考慮	<b>後</b> \		4 174	080 円 ×	95	0 % ;	•	1 0	0 % =	12,932,6	654円
	益(エ <u>重</u> 損天 写 應 益及び償却額(空		<b>夏後</b> )	賞却年			手)	運用利回		<del>0 % -</del> %)	39,0	
					円×		% >	×	· .	= ′		0円
	る保証金等の運用益	(空室損失者	考慮後)		円 ×		% :			% =	TT / 2)	0 円
総収益	+ + +	- Art 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			12,972,	2/0 円		(		16,155	円/m)	
(3)-4 1 m <sup>3</sup> 当たり NO 事例番号	事例の実際 実質賃料	D算出根拠 事情補 正		( )内は支持 点修 標準化 補正	1	地域因の比	域要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡西 6 (賃 ) - 4(	1,659	100	[100] ] 100	-	100 [120.0]			100 [103.0]		1,491	対象基準階の 月額実質賃料 1,442	円/㎡
b 福岡西 6 (賃 ) - 40	1,339	100 [100.0]	[100] ] 100	_	100 [105.0]			100 [106.0]		1,415	月額支払賃料 ( 1,440	円/㎡)
С	, ,=.= ,	100		100	<u>100</u>			100			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		565,000 円	113,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		680,664 円	13,613,280 x 5.0 %	
公租公課	土地	344,100 円	査定額	
公祖公誄 	建物	960,500 円	113,000,000 × 50.0 % × 17	00 / 1000
損害保険料		113,000 円	113,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		113,000 円	113,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		2,776,264 円	( 3,457 円/㎡ ) (経費率	21.4 % )
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.8 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格 )	40 %	n ♭: 仕上の経済的耐用年数	25 年
┃ ┃ c:設備割合(設備価格÷建物等 ┃	等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		113,000,000 円	設言 190,000 円 / ㎡× 576.00 ㎡× (100%	計監理料率
		0.0599	躯体部分 仕上部分	+ 3.00 %)
		6,768,700 円	0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.08	65 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	8,429 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			12,972,	270 円
総費用			2,776,	264 円
純収益 -			10,196,	006 円
建物等に帰属する純収益			6,768,	700 円
土地に帰属する純収益 -			3,427,	306 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		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/㎡)

# 鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6年 7月 25日提出 福岡西(県) 5-5 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	170,000 円/m²
				路線	路線価又は倍率	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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	<u> </u>				

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			区西都1丁 18-1	<sup>-</sup> 目 2 番外 0 」						地 (m	i積 i')	3,	036	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	その	1住 (60,	居 200)	
	正方形	店舗 W 1			店舗が建ちす D路線商業均		北西16 国道、 背面道			水道、 ガス、 下水	九大	 学研	都市400	m	`	の他) 200)	
(0)	** EII	= 00	· ·		+ 40	-114	400	1# VH	: A.L. / + II	n /m ==	r <del>:</del> *+.	LIL			(70,	200)	
(2) 近	範囲												.,				
隣	標準的画地の形状			約 40	)m、 类行				-						1		
地 域	地域的特性	特記   特 	寺にない			街 16	. 0 m	国道	交通施設	m	学都市	駅	北方400	法令規制	(60	E居 ,200)	
	地域要因の将 来予測	周辺で	は、北原 いくもの	・田尻士 シと予測す	 _地区画整理 - る。		生捗中 <sup>-</sup>	であるこ			後人	ロの	充実によ		1	5発展傾	i向に推
(3) 靠	長有効使用の判定	低層店							1 1	対象基準 の個別的		二方 規模	路				+2.0 -5.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	23	5,000	円/m²	<u></u> '	因							
σ.	)適用	収益還	元法	収益価	格	16	3,000	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6) 市	5場の特性	ず、全日 る投資	国に店舗 家等も考	を展開する えらる。[	ならず福岡i るチェーン 区画整理事 するものと	吉等の大 業や九大	手企業カ 学研都市	「中心と 「駅周辺	:なる。 ]の中語	店舗・ に層マン	事務 /ショ	所兼	共同住宅 よる背後	の建設人口の	と 発実	る収益性により	生を求め A線商業
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	のと考えが生じる	える。収 る可能性	益価格は <sup>1</sup> を有する。	内に所在する やや低位に よって、 を踏まえ、	試算され7 本件評価1	とが、 <sup>想</sup> こおいて	定する は、精	建物し 度の調	ァイアウ 忍められ	1トや	経営	想定等に	よって	、試	算値にノ	(ラツキ
(8) 公規 示準		標準	<b>韭地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	世 個別 要は	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			1 '		画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				Ī		行政 の他			その他 	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡西(県)		- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	世 個別 要問 比!	別的 因の 較	の比≝	基準地 準価格 / ㎡)	内	集 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 -22.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	3	[115.0]	100	100	[ 96	.9]		4 000			画地 行政	0.0	因.	行政 その他	0.0
地討	160,	000 円	/ m²	100	[100.0]	[ 77.2]	100		23	1,000			の他	0.0		_ ~ 10	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。			)0 円/㎡	価 変 格 動	要 医		岡市西  建築資					移してお	らり、金	え利は	低水準に	こあるが
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	(地 域 要 因		原西交通)、繁					いにも商 。	業施設	设の立	地が進ん	いできて
地格の等	公示価格	.47.0	0/ 34/5	- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>						
前か	変動率 年間	+17.8	% 半年	- 日	%	<u> </u>											

**3 試算価格算定内訳** 福岡西(県) 5 - 5 宅地-2

\       <del>                               </del>		.÷											1四四(		o - o	七地-2
) 比準価格 	算正り	1試														
	事		番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	道路の			施	法令上の規 制等
		岡市西区				更地	(	,	ほぼ 方形	 長 ※	南東11	m国道			(	1 住居 60,200) I度地区2種20m
											11.40					
		<b>尚市</b> 西区				<b>史地</b>   	(	,	長方	形	オピ10 m7	可迫			(	1 住居 60,200) B度地区2種20m
		岡市早良区				建付				整	東26 mi	5道				1 住居
K						地	(		) 形		西5 m				(	70,200)
- 3	11										二方路					
		岡市西区				更地	(		ほぼ 形	台	北東16.5	m県道			) 言	1 中専 50,100) 殖地区1種15m 也区計画等
10	23															
_							(		)							
		事情補正	時点修 正											要因の	)	査定価格 (円/㎡)
(	)	100	[111.3]	100	_100								路	0	.0	
226	5,577	_		_	+		252,180				245,0			0	.0	237,000
275	,304	[100.0]	100.9				299,806		_		241,0			0	0	234,000
(	)	100	[110.7]	_100	_100		·	_100	)							·
212	709		100				230,852	_			240,4		政	0	.0	233,000
190	) (490 )						202.491				241.9	25 <del>そ</del>	の他	0	.0	234,000
	)	100		100	100				_				-		$\vdash$	
					[ ]			[	]					100		
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я				:	工地域	要因	の比較の	内訳				
正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	 <del></del>	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	接近	0.0	環境	+5.0
	+1.25	画地	0.0	.ˈ ¦行政		. L			 行政		i				L	
正常	% / 月	街路		!		1			街路						環境	+14.0
	+1.48	画地		. i		. L			 行政		i				L	
正常	% / 月	街路		!		1			街路						環境	0.0
	+1.07	画地		. L		L			 行政		i				L	
正常	% / 月	街路		!		1			街路						環境	-9.0
	+0.90	 画地		. L		· L			 行政		i			0.0	L	
	% / 月	街路		  交通・持		環境			街路		 	交通・			環境	
1		I		1							i				1	
		画地		¦行政		その	他		 行政		 	その他				
	取例 面 6 2 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 6 7 km 3 km 3	取引事号	例番号   」等	取引事	Table	取引事	取引事	取引	Table   Ta	照引	取引	W3 事	野引奉   所在及び地雷並びに「住居表示 取引時 点 地積 (m) 画地 接面道路の	照引	取引	取引

											. ,		
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法が	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	<b>証法の適用が可</b>	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> [ ]		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	î)		2012			(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	<b>室動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	34,411,755	8,095,340	26,316,415	8,076,800	18,239,615	( 0.9774) 17,827,400	(3.9 0.4)
	収益価格	509,354,286	円 ( 16	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	*************************************												<b>悃</b> 岡臼(宗 <i>)</i>			;ru-4
		用	途		建築面	積	(	m²)		棒	<b>講造・</b> 阿	皆層		延床	面積		(	m²)
店舗	甫						361.2	5	S		2 F						700.00	
2	公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容積	<b>事</b> 率	基準容	<b>責率等</b>	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	主居			70 %		200 %		200 %		3,0	36 m²	53.	.0 mx !	57.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m
	思定建物の	)概要	店舗							を担める	 ラ効率 里由	1(	00.0 %	設備配行	特定追照 8   管等は露出・			m
(3)	-3 総収益	九出算																
		用途		床面		 有効 率	有効	面積	1㎡ 支払賃		)月額	F	額支払賃	賃料 a	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	階層					<del>-</del> (%)		( m²)	(円)	ደ ጥ T			(	(円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	1 ~ 1	店舗			350.00	100.0	;	350.00		;	3,700		1,295	, 000	6.0	0	7,770	0,000
	2 ~ 2	店舗			350.00	100.0	,	350.00		;	3,200		1,120	,000	6.0	0	6,720	0,000
	~																	
	計	= WA			700.00	100.0		700.00			2.445		2,415				14,490	
	¥額支払賃 共益費(管									/m² x		000 1	円 x 12	<u> 7月 -</u> 12ケ月			28,980,0	0円
	-		の算出根拠	<u>L</u>			共益費	を別途				こしした	:め、計.					013
		•	車場使用料	•					,100 円				65 台×12			=	7,098,0	
賃	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	<b>(</b> )			敷金に					計上	- しない。					0円
	Ê室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(	x 空	室率B(	%))	+		980,000 98,000				5.0	) % ) % =			1,803,9	оо ш
	 以上計	+ a+						7,0	,,,,,,,	, 17 V	•		3.0	70 –		3	34,274,1	
		運用益	姓(空室損失	考慮很	<b>美</b> )		1	4,490,	000円	×	95.	.0 %	×	1.0	0 % =		137,6	
Ħ	権利金等の	運用益	弦及び償却	額(空室	2損失考慮	憲後)		償却年	手数( 円	<b>v</b>	Í	<b>≢</b> )‰	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
7	: : : : : : : : : : : : : : : : : : :	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円				×		% =			0円
幺	総収益	+	+ +						34,4	411,7	55 円		(		11,335	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	áたりσ	月額支払1	賃料の	算出根拠	!	( )	内は支払	<b>丛賃料</b>									
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	斯 時, 正		標準化 正	建物 差修工	勿格 E	地域因の比	或要 比較	基準的格差修正	皆 查; E (P	定実質賃料]/㎡)	基準比	也基準階(	の賃料
а	福岡西 6 ) -	(賃 703		817 793 )	100 [100.0	[100 ] 100	- 1	100 70.0 ]	<u>100</u> [100		<u>100</u> [105		100 [100.0	1	3,833		質賃料 3,719	円/㎡
b	福岡西 6 ) -	(賃 705		134 929 )	100 [100.0	[100] ] 100		100 100.0]	<u>100</u> [100				100 [100.0	]	3,687	月額支	₹払賃料 3,700│	円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>	100		100		]		]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

項目	)	<b>ミ額相当額</b>		算	出根拠		
修繕費		640,000 F	3	128,000,000	× 0.5	%	
維持管理費		1,082,340 F	3	36,078,000	× 3.0	%	
	土地	5,029,000 F	音定額				
公租公課	建物	1,088,000 F	3	128,000,000	× 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		128,000 F	3	128,000,000	× 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		128,000 F	3	128,000,000	× 0.10	%	
その他費用		0 F	3				
総費用							
~		8,095,340 F	3 (	2,66	6 円/㎡)	(経費率	23.5 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.9 %	g:賃料の	)変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設備	の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収ノ	、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	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		128,000,000 円	17	7,000 円 / ㎡x	700 00 m	設計監 i'x (100%+	
元利逓増償還率		0.0631		7,000 円 7 IIIX 驱体部分 40 % + 0.06	仕上部分	+ 0.0871	設備部分
建物等に帰属する純収益		8,076,800 円					
×	(	2,660 円/m <sup>2</sup>	)				
(3)-8 土地に帰属する純収益 							
総収益						34,411,755	
総費用						8,095,340	) 円
純収益 -						26,316,415	; 円
建物等に帰属する純収益						8,076,800	) 円
土地に帰属する純収益 -						18,239,615	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益					17,827,400	
^			(			5,872	2 円/㎡
	還元利回り	(r-g) 3.5 %					