

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-10	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南5.8 m市道		1住居 (60,200)		
b	福岡早良6C-308	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)		
c	福岡早良6C-411	福岡市早良区		更地	()	長方形	北西8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡早良6C-412	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		2中専 (63,175) 高度地区2種15m		
e	福岡早良6K-513	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北東4 m市道 南東3.3 m 角地		商業 (100,240)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 302,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	433,287	$\frac{100}{[93.6]}$	462,913	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	468,000	
b	() 452,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,596	$\frac{100}{[99.8]}$	486,569	画地 +1.0 行政 0.0	491,000	
c	() 399,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	423,931	$\frac{100}{[90.9]}$	466,371	その他 0.0	471,000	
d	() 332,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	356,385	$\frac{100}{[85.0]}$	419,276	その他 0.0	423,000	
e	() 512,855	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	553,684	$\frac{100}{[106.7]}$	518,917	[101.0] 100	524,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 475,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	分譲マンションが最有効使用であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
最有効使用は分譲マンションのため							
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,935,479,013	1,030,249,850	13	817,000	2,880.00	250,000	3,800.00	
開発法による価格	905,229,163 円 (450,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
		a 道路	b 公園	c その他						
2,010㎡		0.00㎡			0.00㎡		2,010.00㎡			
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)			(0.0%)		(100.0%)			
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
840.00 ㎡		3,800.00㎡		2,998.00㎡		802.00㎡		2,880.00㎡		R C 7 F (32戸) 90㎡ 4 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(41.8%)		(189.1%)		(149.2%)		(39.9%)		(75.79%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
2 中専		60 %		150 %		150 %		間口 奥行		前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		817,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		817,000 円 / ㎡ x		2,880.00 ㎡ =		2,352,960,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
				合 計		2,352,960,000 円				
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		250,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		257,500 円 / ㎡				
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)						
		257,500 円 / ㎡ x		3,800.00 ㎡ =		978,500,000 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		2,352,960,000 円 x		10 % =		235,296,000 円				
支出合計 + +		1,213,796,000 円								
(4)-4 投下資本収益率										
13 %										
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		8ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		8ヶ月
建築工事 (1 期目)		8ヶ月		販売収入 (1 期目)		15ヶ月		販売管理費 (2 期目)		16ヶ月
建築工事 (2 期目)		14ヶ月		販売収入 (2 期目)		19ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		19ヶ月		販売収入 (3 期目)		23ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		211,766,400 円 (9%)		x 0.8583		(15 ヶ月)		= 181,759,101 円
		販売総額 (2 期)		1,811,779,200 円 (77%)		x 0.8241		(19 ヶ月)		= 1,493,087,239 円
		販売総額 (3 期)		329,414,400 円 (14%)		x 0.7912		(23 ヶ月)		= 260,632,673 円
収入合計		-		-		-		-		1,935,479,013 円
支出		建築工事費 (1 期)		97,850,000 円 (10%)		x 0.9218		(8 ヶ月)		= 90,198,130 円
		建築工事費 (2 期)		97,850,000 円 (10%)		x 0.8671		(14 ヶ月)		= 84,845,735 円
		建築工事費 (3 期)		782,800,000 円 (80%)		x 0.8241		(19 ヶ月)		= 645,105,480 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		141,177,600 円 (60%)		x 0.9218		(8 ヶ月)		= 130,137,512 円
		販売管理費 (2 期)		94,118,400 円 (40%)		x 0.8496		(16 ヶ月)		= 79,962,993 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		1,030,249,850 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和				1,935,479,013 円 -		支出の現価の総和		1,030,249,850 円 =
								開発法による価格		905,229,163 円
										450,000 円 / ㎡

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	400,000 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]	320,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区祖原 3 6 0 番 4 「祖原 1 9 - 1 7」			地積 (㎡)	150	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 5.8 m 市道	水道、ガス、下水	西新 700 m	(その他) 高度地区 2種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 25 m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.8 m 市道	交通 施設	西新 700 m	法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2種 20m		
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ西新駅徒歩圏の既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	400,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	283,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、地下鉄空港線各駅から徒歩圏内の早良区北部の住宅地域と判定した。当該圏域は交通利便性、生活利便性、住環境、教育環境等に優れた人気の高い住宅地であり、住宅需要は堅調である。一般住宅地の需要者は都心部に通勤する個人が中心であり、共同住宅用地の需要者はマンション開発業者であるが、いずれも地域、立地条件、規模、共同住宅の場合は分譲価格、開発計画等によって価格水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であり、近隣地域には共同住宅も見られるが、標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / ㎡		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	福岡早良(県) - 16								
	前年指定基準地の価格	[105.2]	100	100	[100.0]				
	485,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[129.1]	100	395,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 378,000 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	住宅需要は堅調であるが、高価格帯の分譲、注文住宅についてはやや落ち着きが見られる。今後の金利の動向に注意が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	交通利便性、生活利便性、住環境等が良好な住宅地域。住宅需要は堅調であるが、高価格帯の分譲、注文住宅はやや落ち着きが見られる。			
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6K-8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	福岡早良6C-101	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1住居 (60,200)		
c	福岡早良6C-308	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)		
d	福岡早良6C-412	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		2中専 (63,175) 高度地区2種15m		
e	福岡早良6C-11	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北西5.8 m市道		1中専 (60,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 362,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	394,831	$\frac{100}{[99.0]}$	398,819	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	399,000	
b	() 396,891	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	403,638	$\frac{100}{[102.0]}$	395,724	画地 0.0 行政 0.0	396,000	
c	() 452,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,596	$\frac{100}{[120.0]}$	404,663	その他 0.0	405,000	
d	() 332,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	356,385	$\frac{100}{[90.1]}$	395,544	その他 0.0	396,000	
e	() 341,834	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	369,322	$\frac{100}{[91.3]}$	404,515	[100.0] 100	405,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 400,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,067,643	1,540,980	4,526,663	3,106,350	1,420,313	(0.9573) 1,359,666	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	42,489,563 円 (283,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	S 3 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	150 ㎡	11.0 m x 13.8 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階3戸(1戸約28㎡の1K)を想定。			有効率 の理由	95.0 %	同様の建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	90.00	95.0	85.50	1,850	158,175	2.0	316,350
~ 2	住宅	90.00	95.0	85.50	1,900	162,450	2.0	324,900
~ 3	住宅	90.00	95.0	85.50	1,900	162,450	2.0	324,900
~								
~								
計		270.00	95.0	256.50		483,075		966,150
年額支払賃料					483,075 円 x 12ヶ月 = 5,796,900 円			
a共益費(管理費)					50 円/㎡ x 256.50 ㎡ x 12ヶ月 = 153,900 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な共益費を参考として査定。			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					5,950,800 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 252,432 円			
以上計 + a+ - -					6,058,368 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					966,150 円 x 96.0 % x 1.00 % = 9,275 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,067,643 円 (40,451 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 902	2,078 (2,078)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,099	対象基準階の 月額実質賃料 1,903 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 901	1,651 (1,651)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,636	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	212,400 円	53,100,000 x	0.4 %
維持管理費	631,080 円	6,310,800 x	10.0 %
公租公課	土地 140,000 円	査定額	
	建物 451,300 円	53,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	53,100 円	53,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,100 円	53,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,540,980 円 (	10,273 円 / m ²)	(経費率 25.4 %)
(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÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	53,100,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 270.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,106,350 円 (20,709 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,067,643 円	
総費用		1,540,980 円	
純収益 -		4,526,663 円	
建物等に帰属する純収益		3,106,350 円	
土地に帰属する純収益 -		1,420,313 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,359,666 円 (9,064 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	42,489,563 円 (	283,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
福岡早良(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	169,000,000 円	1㎡当たりの価格	430,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区百道浜4丁目902番128 「百道浜4-23-2」				地積 (㎡)	393	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	台形 1:1	住宅 LS 2	比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並び街並良好な住宅地域	南5m 市道	水道、ガス、下水	藤崎1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 300m、北 70m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 北5m 市道	交通施設	藤崎駅北方1.3 km	法令 1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m 地区計画等
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	430,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区内で藤崎及び西新駅背後又は中央区等の高級住宅地域である。需要者は福岡市内の高所得者層であり、当該地域への選好性は高く都心部への利便性及び住環境より需要は強く、また当該エリア内のブランド力もあり、地価は上昇傾向にある。取引価格帯は規模により総額が異なるが、標準的画地規模で土地価格1億7千万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、早良区内の広域的な同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	福岡早良(県) - 16	[105.2] 100	100	100	[104.0] 100	429,000	0.0 地 街路 交通 +8.0 域 交通 +14.5 要 環境 +14.5 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 407,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	これまでの金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +5.7 % 半年間 %	地域要因	福岡市早良区の福岡空港線沿線の住宅地は人気が高く、その背後の高級住宅地域も需要は強く地価は上昇傾向にある。	
				個別的要因			個別的要因の変動は見られない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良6C - 309	福岡市早良区				建付地	()	長方形	北4 m私道 西4 m 南4 m 三方路		1 中専 (60,150) 建築協定			
b	福岡早良6K - 117	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南6 m 角地		1 住居 (70,200) 地区計画等			
c	福岡早良6K - 114	福岡市早良区				建付地	()	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m			
d	福岡早良6C - 308	福岡市早良区				更地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)			
e	福岡早良6C - 411	福岡市早良区				更地	()	長方形	北西8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 447,719	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	456,937	100 [104.6]	436,842	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	454,000			
b	() 468,120	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	489,481	100 [123.2]	397,306	環境 画地	0.0 +4.0	413,000			
c	() 446,386	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	474,955	100 [114.2]	415,898	行政	0.0	433,000			
d	() 452,981	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	485,596	100 [114.7]	423,362	その他	0.0	440,000			
e	() 399,182	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	423,931	100 [107.7]	393,622	[104.0] 100	0.0	409,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +5.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +5.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 +1.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.89	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 430,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした街並み良好な低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡早良(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	30,200,000 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 12 日	(6) [令和 6年1月]	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 3 丁目 2 9 6 番 3 「飯倉 3 - 1 1 - 5」			地積 (㎡)	165	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)			
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.6 km	(その他) 高度地区 2 種 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅の敷地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	金山駅 北西方 1.6 km 法令 1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸により注目エリアとなっているが、地域要因への影響は小さく現状維持と予測する。同区内では相対的に値頃感があり、地価は上昇基調と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	184,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	129,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で 3 0 0 0 万円前後の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した標準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						標準 交通	域 交通	
	公示価格	[]	100	100	[]			標準 環境	要 環境	
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			補正 画地	因 行政	
								正 行政	その他	
								その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路	0.0	地 街路
	福岡早良(県) - 17						標準 交通	0.0	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[109.7]	100	100	[100.0]		標準 環境	0.0	要 環境	
	165,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[99.0]	100	183,000	補正 画地	0.0	因 行政	
							正 行政	0.0	その他	
							その他	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 167,000 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	大規模金融緩和に伴う低金利の影響等で、福岡市内の不動産に対する需要は強くなっており、過熱気味の地価水準が続いている。	内訳			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 608	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	東6.4 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,150)		
b	福岡早良6C - 709	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡早良6C - 1107	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良6C - 402	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	福岡早良6K - 410	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 210,192	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	212,233	$\frac{100}{[112.2]}$	189,156	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	189,000	
b	() 212,271	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,856	$\frac{100}{[111.9]}$	201,837	画地 0.0 行政 0.0	202,000	
c	() 139,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,064	$\frac{100}{[90.8]}$	167,471	その他 0.0	167,000	
d	() 173,223	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	182,054	$\frac{100}{[103.0]}$	176,751	その他 0.0	177,000	
e	() 127,538	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	170,838	$\frac{100}{[92.2]}$	185,291	[100.0] 100	185,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.77	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 184,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,575,877	915,464	2,660,413	1,965,600	694,813	(0.9784) 679,805	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	21,243,906 円 (129,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	165 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 4.5 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,485	133,650	2.0	267,300
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,533	137,970	2.0	275,940
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		271,620		543,240
年額支払賃料					271,620 円 x 12ヶ月 = 3,259,440 円			
a共益費(管理費)					70 円/㎡ x 180.00 ㎡ x 12ヶ月 = 151,200 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な水準に基づき査定			
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 168,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,410,640 円 x 4.0 % + 円 x % = 136,426 円			
以上計 + a+ - -					3,442,214 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 543,240 円 x 96.0 % x 0.2563 = 133,663 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					3,575,877 円 (21,672 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良 6 K (賃) - 1401	1,701 (1,632)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,702	対象基準階の 月額実質賃料 1,599 円/㎡
b	福岡早良 6 C (賃) - 1401	1,728 (1,692)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,496	月額支払賃料 (1,533 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	134,400 円	33,600,000 x	0.4 %
維持管理費	357,864 円	3,578,640 x	10.0 %
公租公課	土地 70,400 円	査定額	
	建物 285,600 円	33,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	915,464 円 (	5,548 円 / m ²)	(経費率 25.6 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,600,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,965,600 円 (11,913 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,575,877 円	
総費用		915,464 円	
純収益 -		2,660,413 円	
建物等に帰属する純収益		1,965,600 円	
土地に帰属する純収益 -		694,813 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		679,805 円 (4,120 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.2 %	
	21,243,906 円 (	129,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
福岡早良(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	41,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	180,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸 1 丁目 1 5 8 番 1 0 「次郎丸 1 - 3 - 2 1」				地積 (m ²)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし	街 4 m 市道	交通 次郎丸駅北東方 700 m	法令 1 低専 (50,80)	規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	187,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	125,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区内の国道 2 0 2 号線 (今宿新道) 南部の住宅地域と判定した。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地下鉄七隈線沿線の住宅需要が大変強く、ミニ開発等も多く見られ、地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が 4 0 0 0 万円前後、新築戸建物件が 5 5 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡早良(県) - 17	[109.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.8]	[100.0] / 100	176,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +3.0 -5.0 +3.0 +2.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 158,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産市況は依然として好調であり、全体的に地価は上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	地下鉄七隈線沿線の住宅需要が大変強く、地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +13.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良6C - 1205	福岡市早良区				建付地	()	袋地等	南5.9 m市道		1 低専 (50,80)			
b	福岡早良6C - 710	福岡市早良区				更地	()	ほぼ正方形	南5 m私道		1 低専 (50,80)			
c	福岡早良6K - 308	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西4.5 m市道		2 住居 (60,180)			
d	福岡早良6C - 610	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1 低専 (50,80)			
e	福岡早良6C - 1007	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北8.5 m市道 東4.8 m 角地		1 低専 (60,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 160,382	100 [100.0]	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	206,232	100 [107.6]	191,665	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	192,000			
b	() 192,080	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	204,565	100 [106.7]	191,720	環境 画地	0.0 0.0	192,000			
c	() 174,836	100 [100.0]	[112.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	197,215	100 [108.1]	182,438	行政	0.0	182,000			
d	() 129,088	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [78.4]	182,765	100 [97.8]	186,876	その他	0.0	187,000			
e	() 162,637	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	166,354	100 [92.7]	179,454	[100.0] 100	0.0	179,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.16	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 -21.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 187,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,683,707	775,900	2,907,807	1,965,600	942,207	(0.9784) 921,855	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	28,807,969 円 (125,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1低専	50%	80%	80%	231㎡	18.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F ~ 2 F 共同住宅 (平均 4.5 ㎡程度、2DK)			有効率の理由	100.0%	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,700	153,000	1.0	153,000		
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,850	166,500	1.0	166,500		
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		319,500				319,500
年額支払賃料						319,500 円 x 12ヶ月 =				3,834,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されており計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,834,000 円 x 4.0 % 円 x % =				153,360 円
以上計 + a+ - -										3,680,640 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						319,500 円 x 96.0 % x 1.00 % =				3,067 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,683,707 円 (15,947 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 1001	1,746 (1,675)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,883	対象基準階の月額実質賃料 1,852 円/㎡
b	福岡早良6K (賃) - 1104	1,729 (1,693)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,820	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	134,400 円	33,600,000 x	0.4 %
維持管理費	191,700 円	3,834,000 x	5.0 %
公租公課	土地 97,000 円	査定額	
	建物 285,600 円	33,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	775,900 円 (	3,359 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,600,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,965,600 円 (8,509 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,683,707 円	
総費用		775,900 円	
純収益 -		2,907,807 円	
建物等に帰属する純収益		1,965,600 円	
土地に帰属する純収益 -		942,207 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		921,855 円 (3,991 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	28,807,969 円 (	125,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和
鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区野芥7丁目449番16 「野芥7-12-17」			地積(㎡)	162	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)			
	正方形	住宅W2	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	野芥1.3km				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西150m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約17m、規模			170㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.5m市道	交通施設	野芥駅 南西方1.3km 法令 1低専(50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	地域の地価形成に影響を与える格別の変動要因はないものの地下鉄七隈線の博多駅への延伸も相まって、戸建用地の底堅い需要が見込めることから、今後も地価は強含みで推移するものと思料される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市南西部の市営地下鉄七隈線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部勤務の給与所得者等である。福岡都市圏の人口増加に伴う住宅需要の高まりや、市営地下鉄空港線沿線と比較した割安感により、地価は強含み傾向にある。同一需給圏内では、土地は200㎡以下で2000万円程度、建売物件は土地・建物規模を抑えて、4000万円台の物件が取引の中心で、地価の上昇により土地・建物の小規模化が一層進行している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。また、自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少ない。地域内にはアパート等も散見されるが、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	165,000 円/㎡	[109.7]	100	100	[100.0]	116,000			0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -4.0 0.0 要 環境 +37.0 0.0 因 行政 +1.0 0.0 その他 +15.0
	107,000 円/㎡		100	[100.0]	[155.8]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		(一般的要因) 景気は、このところ足踏みもみられるが、各種政策の効果もあって、緩やかに回復している。 (地域要因) 地下鉄七隈線の博多駅への延伸により、利便性が向上し、高騰した地下鉄空港線沿線と比較して依然として割安感がある。 (個別的要因) 特にない。	
	変動率	年間 +10.3%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-701	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m		
b	福岡早良6C-205	福岡市早良区		更地	()	不整形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡早良6K-1311	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m		
d	福岡早良6C-706	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南2.5 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区		
e	福岡早良6K-412	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 102,490	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,997	$\frac{100}{[93.8]}$	118,334	街路 0.0 交通・接近 0.0	118,000	
b	() 102,843	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	117,344	$\frac{100}{[100.0]}$	117,344	環境 0.0	117,000	
c	() 116,034	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,023	$\frac{100}{[102.0]}$	118,650	画地 0.0	119,000	
d	() 100,606	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	110,874	$\frac{100}{[93.1]}$	119,091	行政 0.0	119,000	
e	() 102,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	115,866	$\frac{100}{[98.7]}$	117,392	その他 0.0 [100.0] 100	117,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.87	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 118,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地の存する地域は、1低専に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡早良(県) - 7, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 44,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 135,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良6C-405	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4 m市道 西2.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡早良6C-1108	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道 西4 m 二方路		1 低専 (60,80)	
c	福岡早良6C-302	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良6C-207	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	福岡早良6C-206	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	西8 m市道 北6.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 150,368	100 [100.0]	[110.4] 100	100 [95.0]	100 [95.9]	182,214	100 [99.0]	184,055	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	184,000
b	() 144,888	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [98.0]	100 [103.0]	156,744	100 [88.3]	177,513	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	178,000
c	() 126,012	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	136,975	100 [73.7]	185,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	186,000
d	() 160,110	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	173,079	100 [94.1]	183,931	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	184,000
e	() 137,055	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	140,781	100 [78.2]	180,027	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	180,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 183,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,861,767	957,580	3,904,187	2,829,860	1,074,327	(0.9747) 1,047,147	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	32,723,344 円 (133,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	W 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	246㎡	11.5 m x 21.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階1DKの各階4戸、計8戸と想定した。			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,650	198,000	2.0	396,000	1.0	198,000
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,690	202,800	2.0	405,600	1.0	202,800
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		400,800				801,600 400,800
年額支払賃料						400,800 円 x 12ヶ月 =				4,809,600 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 144,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,809,600 円 x 4.0 % + 144,000 円 x 4.0 % =				198,144 円
以上計 + a+ - -										4,755,456 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						801,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				7,695 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 400,800 円 x 96.0 % x 0.2563 =				98,616 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						4,861,767 円 (19,763 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 401	1,745 (1,674)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,781	対象基準階の 月額実質賃料 1,729 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 402	1,449 (1,447)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,647	月額支払賃料 (1,690 円/㎡)
c	福岡早良6C (賃) - 403	1,766 (1,729)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,766	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	167,200 円	41,800,000 x	0.4 %
維持管理費	247,680 円	4,953,600 x	5.0 %
公租公課	土地	103,800 円	査定額
	建物	355,300 円	41,800,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,800 円	41,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,800 円	41,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	957,580 円 (	3,893 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9747
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	41,800,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0677	躯体部分 0.0525 x 40 % +	仕上部分 0.0742 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,829,860 円 (11,503 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,861,767 円
総費用			957,580 円
純収益 -			3,904,187 円
建物等に帰属する純収益			2,829,860 円
土地に帰属する純収益 -			1,074,327 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,047,147 円 (4,257 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	32,723,344 円 (		133,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福岡早良(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	26,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	172,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区干隈 3 丁目 1 1 0 番 1 1 「干隈 3 - 7 - 2 3」			地積 (m ²)	154	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	野芥 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 野芥駅北方 800 m	法令 1 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模の戸建住宅が立ち並び住宅地域で、今後も現状維持するものと予測する。公共・商業施設への接近性及び住環境の良さを背景に、地価は当面上昇傾向で推移すると考える。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	172,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は地下鉄七隈線「野芥」～「次郎丸」駅を最寄駅とする外環状線周辺の住宅地域。需要の中心は福岡市中心部への通勤目的の 1 次取得者のほか、同一需給圏に地縁的選好性を有する居住者等が主体である。七隈線の博多延伸により都心へのアクセスや、生活利便性が向上し、小規模画地を中心に地価は上昇傾向にある。土地は 2,000 ~ 2,400 万円程度、新築の戸建の物件で 4,000 ~ 4,500 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び近隣地域及びその周辺の取引や開発状況・小規模画地の取引水準並びに住宅地としての利便性及び快適性向上の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 要 正 通 化 画 環 要 地 境 因 正 画 行 正 地 政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街 地 訳 準 路 域 補 交 要 正 通 化 0.0 画 環 境 0.0 地 境 要 正 画 地 0.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0
	前年指定基準地の価格	165,000 円 / m ²	[109.7]	100	100	[100.0]	170,000	地 街 路 0.0 域 交 通 -5.0 要 環 境 +12.0 因 行 政 0.0 其 他 0.0
	165,000 円 / m ²		100	[100.0]	[106.4]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 155,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動率 年間 +11.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況 (一 般 的 要 因) 早良区は人口・世帯数とも増加、土地取引件数は年間 2,600 件前後で推移、住宅着工戸数は全体では減少傾向にある。 (地 域 要 因) 交通機関や商業施設等の利便性及び住宅地としての快適性が相対的に優れ、小規模画地を中心に取引が増加している。 (個 別 的 要 因) 変動要因は特になし。

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡早良6C-208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6.9 m市道		1低専(50,80)				
b	福岡早良6C-712	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ正方形	南9 m市道		1低専(50,80)				
c	福岡早良6C-409	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東4.5 m市道		1低専(50,80)				
d	福岡早良6C-1107	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1低専(50,80)				
e	福岡早良6C-209	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西4.9 m市道		1低専(50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 171,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,428	$\frac{100}{[104.0]}$	175,412	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	175,000			
b	() 160,097	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,021	$\frac{100}{[104.0]}$	159,636	画地 0.0 行政 0.0	160,000			
c	() 161,464	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,860	$\frac{100}{[97.0]}$	175,113	その他 0.0	175,000			
d	() 139,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.7]$ 100	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,064	$\frac{100}{[90.0]}$	168,960	その他 0.0	169,000			
e	() 197,007	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,433	$\frac{100}{[116.5]}$	178,912	[100.0] 100	179,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 172,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
福岡早良(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	36,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	175,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区飯倉 6 丁目 3 5 9 番 4 0 「飯倉 6 - 2 8 - 1 2」				地積 (m ²)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	正方形	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	金山 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 170 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	金山駅西方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80) 規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね福岡市早良区、同西区及び同城南区の郊外型の圏域に存する既存住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。特記すべき変動要因のない当地区においても経済環境の状況等により地価は上昇している。土地は 3,500 万円程度、新築の戸建物件は 5,000 万円程度が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅地域で周辺にはアパート等も散見されるが、自用建物中心の取引が支配的であり収益価格は試算できなかったことから、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡早良(県) - 17	[109.7]	100	100	[100.0]	173,000	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 +8.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的 要因	景気は、このところ足踏みもみられるが、各種政策の効果もあって、緩やかに回復している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 +9.4 % 半年間 %	地域 要因	戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。堅調な住宅需要を背景に地価は上昇基調を維持している。	
				個別的要因			対象地の個別的要因に特段の変化は見られない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-306	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良6C-605	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北4.5 m市道 西4.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	福岡早良6C-1306	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良6C-402	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	福岡早良6C-208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6.9 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 176,630	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	192,880	100 [110.3]	174,869	街路 0.0 交通・接近 0.0	175,000	
b	() 175,444	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	186,686	100 [106.0]	176,119	環境 0.0	176,000	
c	() 176,840	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	186,362	100 [107.1]	174,007	画地 0.0	174,000	
d	() 173,223	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	182,054	100 [102.8]	177,095	行政 0.0	177,000	
e	() 171,455	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,428	100 [106.1]	171,940	その他 0.0 [100.0] 100	172,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 +4.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 175,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡早良(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	120,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	530,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	430,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新 7 丁目 6 9 8 番 4 「西新 7 - 1 - 3 6」			地積 (m ²)	227	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅とマンション等が混在する住宅地域	北 5.5 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎 350 m	(その他) 高度地区 2 種最高 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 . 5 m 市道	交通施設	藤崎駅北東方 350 m 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 2 種最高 20m	
	地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅地域であるものの、閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	546,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	371,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の地価水準が高質な住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額 1 億 2 , 0 0 0 万円前後である。藤崎駅に近接し、生活利便性は高く、居住環境も良好であることから、今後も人気の高い住宅地として、住宅需要は堅調に推移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	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、近隣地域内の事例を重視する等して求めた比準価格が、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討等をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	福岡早良	- 28					526,000	
	公示価格		[103.2]	100	100	[100.0]		
	494,000 円 / m ²		100	[100.0]	[97.0]	100		
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	福岡早良(県)	- 16					526,000	
	前年指定基準地の価格		[105.2]	100	100	[100.0]		
	485,000 円 / m ²		100	[100.0]	[97.0]	100		
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 505,000 円 / m ²		価格形成要因	福岡市早良区の人口は約 2 2 . 4 万人、直近 6 年間では + 2 . 6 % と微増傾向で推移している。				内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			藤崎駅及び生活利便施設へ近接する住宅地域であることから、人気は高く、地価は上昇傾向で推移している。				
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 1106	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡早良6C - 308	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)		
c	福岡早良6K - 117	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 地区計画等		
d	福岡早良6C - 10	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南5.8 m市道		1住居 (60,200)		
e	福岡早良6C - 1009	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	北東5.5 m市道		1住居 (73,235) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 525,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	543,539	$\frac{100}{[100.0]}$	543,539	街路 0.0 交通・接近 0.0	544,000	
b	() 452,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,596	$\frac{100}{[88.0]}$	551,814	環境 0.0 画地 0.0	552,000	
c	() 468,120	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	489,481	$\frac{100}{[88.9]}$	550,597	行政 0.0	551,000	
d	() 302,293	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	433,287	$\frac{100}{[80.0]}$	541,609	その他 0.0	542,000	
e	() 358,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,212	$\frac{100}{[77.6]}$	533,778	[100.0] 100	534,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 546,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,256,384	1,993,000	6,263,384	3,451,500	2,811,884	(0.9573) 2,691,817	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	84,119,281 円 (371,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 3 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高20m	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	16.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1フロア(約33㎡x3戸)、計9戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,150	215,000	2.0	430,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,150	215,000	2.0	430,000
3 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	2,150	215,000	2.0	430,000
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		645,000		1,290,000
年額支払賃料					645,000 円 x 12ヶ月 = 7,740,000 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 300.00 ㎡ x 12ヶ月 = 360,000 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 468,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					8,100,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 324,000 円			
以上計 + a+ - -					8,244,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,290,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,384 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					8,256,384 円 (36,372 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 201	2,109 (2,023)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,220	対象基準階の 月額実質賃料 2,154 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 202	1,689 (1,689)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,111	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	236,000 円	59,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	856,800 円	8,568,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 280,700 円	査定額	
	建物 501,500 円	59,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,000 円	59,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,993,000 円 (	8,780 円 / m ²)	(経費率 24.1 %)
(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 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	59,000,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +
		設備部分 0.0852 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,451,500 円 (15,205 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,256,384 円	
総費用		1,993,000 円	
純収益 -		6,263,384 円	
建物等に帰属する純収益		3,451,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,811,884 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,691,817 円 (11,858 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	84,119,281 円 (	371,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)谷澤総合鑑定所. Row 1: 福岡早良(県) - 11, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 99,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 282,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 220,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市早良区南庄6丁目116番外「南庄6-9-30」, 地積(㎡) 352, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中層共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 290,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 216,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、早良区内の地下鉄空港線の最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域一帯である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は賃貸マンション等の収益物件が多いことから、取引事例比較法と収益還元法を併用した。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡早良(県) - 17, 前年指定基準地の価格, 165,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 283,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 258,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +9.3%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良6C-510	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道		1 住居 (60,200)			
b	福岡早良6C-12	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南東10.2 m市道 南西6 m 角地		1 中専 (70,150)			
c	福岡早良6C-202	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
d	福岡早良6C-204	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北7.5 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,150)			
e	福岡早良6C-11	福岡市早良区				更地	()	ほぼ台形	北西5.8 m市道		1 中専 (60,150)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 256,877	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [95.0]	100 [90.0]	316,965	100 [100.0]	316,965	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	317,000			
b	() 313,730	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	320,970	100 [109.1]	294,198	環境 画地	0.0 0.0	294,000			
c	() 275,516	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	300,863	100 [104.0]	289,291	行政	0.0	289,000			
d	() 272,214	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	288,600	100 [100.0]	288,600	その他	0.0	289,000			
e	() 341,834	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	369,322	100 [108.0]	341,965	[100.0] 100	0.0 100	342,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.78	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 290,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,222,890	3,417,938	8,804,952	6,318,000	2,486,952	(0.9784) 2,433,234	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	76,038,563 円 (216,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	175.00	S 3 F		525.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	352 ㎡	14.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	マンション等も一部に混在する地域の現状及び公法上の規制等から上記のとおり判定した。			有効率の理由	95.0 %	中層共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	175.00	95.0	166.25	1,950	324,188	1.0		324,188	
							1.0		324,188	
2 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0		332,500	
							1.0		332,500	
3 ~	住居	175.00	95.0	166.25	2,000	332,500	1.0		332,500	
							1.0		332,500	
~										
~										
計		525.00	95.0	498.75		989,188			989,188	989,188
年額支払賃料						989,188 円 x 12ヶ月 =				11,870,256 円
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 498.75 ㎡ x 12ヶ月 =				598,500 円
b共益費(管理費)の算出根拠						査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						12,468,756 円 x 4.0 % 円 x % =				498,750 円
以上計 + a+ - -										11,970,006 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						989,188 円 x 96.0 % x 1.00 % =				9,496 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 989,188 円 x 96.0 % x 0.2563 =				243,388 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						12,222,890 円 (34,724 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 1304	1,957 (1,957)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,060	対象基準階の 月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 1301	1,833 (1,794)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,037	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	432,000 円	108,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,620,938 円	12,468,756 x	13.0 %
公租公課	土地 231,000 円	査定額	
	建物 918,000 円	108,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,417,938 円 (	9,710 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	108,000,000 円	設計監理料率 199,000 円 / m ² x 525.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,318,000 円 (17,949 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,222,890 円	
総費用		3,417,938 円	
純収益 -		8,804,952 円	
建物等に帰属する純収益		6,318,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,486,952 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,433,234 円 (6,913 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	76,038,563 円 (	216,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	111,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区田村 6 丁目 9 0 番 5 「田村 6 - 1 9 - 2 6」			地積 (m ²)	158	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (50,100) (その他)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東 5 m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸 1.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 次郎丸駅南東方 1.9 km	法令 1 中専 (50,100)	規制 高度地区 1 種最高 15m	
	地域要因の将来予測	早良区南部の既成住宅地域である。周辺では宅地分譲開発が見られ、住宅需要が強く、市営地下鉄七隈線の博多駅の延伸開通による交通利便性の向上により、地価は今後も上昇傾向が継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	111,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏を、早良区内の国道 2 0 2 号 (今宿新道) 南部の住宅地域と判定した。主たる需要者は、自己の居住用として取得しようとする一般個人と考えられる。市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通したことにより、対象基準地の周辺ではミニ開発等が見られ、住宅需要が堅調であるため、依然として地価は上昇幅を拡大させている。中心となる価格帯は土地が 1, 7 0 0 万円強、新築戸建物件が 4, 0 0 0 万円程度と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、実需中心の住宅地域のため、建物規模に見合う賃料の収受が困難であるため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。対象基準地に係る典型的需要者は、自用目的の一般個人と考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。以上から、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正 其他
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	165,000 円 / m ²	[109.7]	100	100	[100.0]	111,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	165,000 円 / m ²		100	[100.0]	[163.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 101,000 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	早良区内の人口は増加傾向にあり、不動産需要は依然として堅調であるため、全体的に地価は上昇基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		要因		(地域)	市営地下鉄七隈線が博多駅まで延伸・開通し、交通利便性が向上したことを要因として、地価の上昇幅が拡大している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	要因		(個別的)	個別的な要因に変動はない。		
	公示価格		の					
	円 / m ²							
	変動率	年間 +9.9 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-205	福岡市早良区		更地	()	不整形	南西5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良6C-303	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	福岡早良6C-304	福岡市早良区		建付地	()	不整形	南5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良6K-1311	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西4 m市道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m		
e	福岡早良6K-1312	福岡市早良区		更地	()	台形	東4.8 m私道		1 中専 (50,100) 高度地区1種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 102,843	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	117,344	$\frac{100}{[105.0]}$	111,756	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	112,000	
b	() 72,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	111,739	$\frac{100}{[99.0]}$	112,868	画地 0.0 行政 0.0	113,000	
c	() 76,999	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	103,756	$\frac{100}{[96.0]}$	108,079	その他 0.0	108,000	
d	() 116,034	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,023	$\frac{100}{[104.0]}$	116,368	その他 0.0	116,000	
e	() 109,774	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,652	$\frac{100}{[102.9]}$	107,534	[100.0] 100	108,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.87	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 111,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	実需が強い地域性であるため、建物規模に見合う賃料収受が困難であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
福岡早良(県) - 13	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	9,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区東入部 2 丁目 3 5 0 番 9 「東入部 2 - 1 5 - 2 7」				地積 (m ²)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が混在する既成住宅地域	南東 4.3 m 市道	水道、下水	野芥 3.8 km	(その他) 高度地区 2 種 20m 土砂災害警戒区域 (60,172)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 330 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	東から西側へ傾斜する地勢にある。	街路	4.3 m 市道	交通施設	野芥駅南西方 3.8 km	法令 規制	1 住居 (60,172) 高度地区 2 種 20m
地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で、地下鉄七隈線沿線から遠い南部郊外の住宅地域ではあるものの、人口・世帯数の増大、割安感を反映し住宅地需要は引き続き堅調で、地価は今後とも上昇傾向を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市南部の郊外の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人、自動車通勤の給与所得者等が中心である。割安感のある地下鉄七隈線の南部郊外の戸建住宅の地価は強含みで推移している。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 m ² 前後で 1 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 0 0 0 万円程度の取引が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 街路
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域	化 環境 要	環 環境
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地	街路 街路
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域	化 環境 要	環 環境
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,600 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的)	人口、世帯数共に年々増加。低金利、建築費高騰、不動産価格の先高感等を反映し取引は活発で、住宅地需要は引き続き堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	南部郊外に位置する住宅地であるが、上記要因等を反映して地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +8.0 % 半年間 %				(個 別 的)	個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡早良6K - 1109	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	福岡早良6C - 1112	福岡市早良区		更地	()	長方形	北2.1 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡早良6C - 1102	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡早良6C - 1103	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 63,917	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,199	100 [137.7]	49,527	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,500
b	() 41,667	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,375	100 [82.8]	51,178	画地 0.0 行政 0.0	51,200
c	() 31,924	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,734	100 [73.9]	52,414	その他 0.0	52,400
d	() 31,171	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,444	100 [74.7]	51,465		51,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -23.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -23.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
福岡早良(県) - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	38,300,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区荒江 3 丁目 5 番 「荒江 3 - 5 - 1 8」			地積 (㎡)	184	法令上の規制等	2 中専 (60,150)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他) 高度地区2種15m 建築協定				
	正方形	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	別府 1.6 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	別府駅 南西方 1.6 km	法令 2 中専 (60,150) 規制 高度地区2種15m 建築協定			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域である。地下鉄の延伸により注目エリアとなっているが、地域要因への影響は小さく現状維持と予測する。同区内では相対的に値頃感があり、地価は上昇基調と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	210,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	168,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区及び隣接区である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からの接近性においてやや劣る地域ではあるが、同区内において相対的に値頃感のある価格水準であるため、安定した需要が認められ地価は上昇傾向にある。取引価格帯は、分譲地を除くと画地条件等が様々であり把握が難しいが、基準地と同程度の規模を想定した場合、総額で 3 8 0 0 万円前後の水準である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、規範性が相対的に劣る。従って、市場性を反映した標準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100		地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 -12.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	165,000 円 / ㎡	[109.7]	100	100	[100.0]	208,000				
	変動率	年間 +9.5 %	半年間 %	[100.0]	[87.1]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 190,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率	年間 +9.5 %	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 大規模金融緩和に伴う低金利の影響等で、福岡市内の不動産に対する需要は強くなっており、過熱気味の地価水準が続いている。</p> <p>(地域要因) 早良区の既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、同区内では値頃感があるため、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 311	福岡市早良区		更地	()	長方形	東11 m県道		2 中専 (70,100)		
b	福岡早良6C - 406	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東5 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡早良6C - 408	福岡市早良区		更地	()	長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡早良6C - 607	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)		
e	福岡早良6K - 1207	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	東6.2 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 202,659	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,347	$\frac{100}{[103.0]}$	203,250	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	203,000	
b	() 195,974	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	211,652	$\frac{100}{[100.0]}$	211,652	画地 0.0 行政 0.0	212,000	
c	() 175,927	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	182,260	$\frac{100}{[99.0]}$	184,101	その他 0.0	184,000	
d	() 210,021	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	221,782	$\frac{100}{[100.0]}$	221,782	その他 0.0	222,000	
e	() 214,162	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	228,439	$\frac{100}{[100.0]}$	228,439	[100.0] 100	228,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 210,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,249,309	1,055,620	3,193,689	2,182,050	1,011,639	(0.9784) 989,788	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	30,930,875 円 (168,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2中専 高度地区2種15m 建築協定	60%	150%	150%	184㎡	14.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 50㎡程度の2LDKを想定			有効率 の理由	100.0%	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,509	150,900	2.0	301,800
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,557	155,700	2.0	311,400
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		306,600		613,200
年額支払賃料				306,600円 x 12ヶ月 = 3,679,200円				
a共益費(管理費)				100円/㎡ x 200.00㎡ x 12ヶ月 = 240,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な水準に基づき査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 336,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,919,200円 x 4.0% + 円 x % = 156,768円				
以上計 + a+ - -				4,098,432円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 613,200円 x 96.0% x 0.2563 = 150,877円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				4,249,309円 (23,094円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6K (賃) - 1401	1,701 (1,632)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,685	対象基準階の 月額実質賃料 1,624円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 202	1,689 (1,689)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [94.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,562	月額支払賃料 (1,557円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	149,200 円	37,300,000 x	0.4 %
維持管理費	425,520 円	4,255,200 x	10.0 %
公租公課	土地 89,300 円	査定額	
	建物 317,000 円	37,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,300 円	37,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,300 円	37,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,055,620 円 (	5,737 円 / m ²)	(経費率 24.8 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,300,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,182,050 円 (11,859 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,249,309 円
総費用			1,055,620 円
純収益 -			3,193,689 円
建物等に帰属する純収益			2,182,050 円
土地に帰属する純収益 -			1,011,639 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			989,788 円 (5,379 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	30,930,875 円 (		168,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
福岡早良(県) - 15	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	5,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区早良 1 丁目 1 2 6 5 番 1 3 「早良 1 - 1 3 - 2 7」				地積 (m ²)	(128)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	野芥 5.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 60 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 14 m、			規模	140 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制		1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	早良区南部郊外の戸建住宅地域で、大きな変動要因はなく今後も概ね現状のまま推移していくものと予測する。地下鉄沿線の住宅地域と比較して割安感があるため、今後も地価の上昇傾向は継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区南部郊外の住宅地域一帯である。需要者の中心は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人等である。交通利便性には劣るものの、地下鉄沿線地域と比較して割安感があることから一定の需要は存在する。市場の中心価格帯は、新築の戸建住宅で 2 , 6 0 0 ~ 3 , 2 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算することはできなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。したがって、比準価格を標準とし、周辺基準地、標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号		100	100	[]			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		41,200 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	早良区は人口・世帯数ともに微増傾向が継続しており、住宅地需要は引き続き堅調に推移している。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						交通利便性等に劣るものの、地下鉄沿線と比較した割安感から住宅地需要が高まり、周辺地域では新規戸建分譲が見られる。	
	代表標準地 標準地 標準地番号						個別的要因に変動はない	
公示価格		円 / m ²		変動率		年間 +10.9 %	半年間 %	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 1112	福岡市早良区		更地	()	長方形	北2.1 m市道		1 低専 (50,60)		
b	福岡早良6C - 1003	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4.5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡早良6C - 1103	福岡市早良区		建付地	()	不整形	東4 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良6C - 1102	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 41,667	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	42,375	100 [92.8]	45,663	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,700	
b	() 33,940	100 [100.0]	[108.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	40,803	100 [90.0]	45,337	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300	
c	() 31,171	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,444	100 [84.2]	45,658	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,700	
d	() 31,924	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	38,734	100 [84.1]	46,057	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	46,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
福岡早良(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	130,000,000 円		1㎡当たりの価格	510,000 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16日	(6)路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西新7丁目801番12「西新7-9-16」			地積(㎡)	254	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)					
	長方形1:1.5	住宅W2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	北4.8m市道	水道、ガス、下水	西新950m	(その他)高度地区2種最高15m					
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 50m、北 40m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模		260㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街路	4.8m市道	交通	西新駅北西方950m					
	地域要因の将来予測	緑が多い西南学院大学キャンパスに近接し、閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	526,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	373,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、早良区北部の地価水準が高位な住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は高所得者層の個人及び転売目的の不動産業者やマンションデベロッパーが中心であり、需要の中心としては戸建用地で土地総額1億3,000万円前後である。文教地区として人気が高い西新地区の住宅地域であり、居住環境も良好であることから、今後も住宅需要は堅調に推移していくものと予測される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、類似性・代替性が高い西新地区の事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、規範性が高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参照し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 485,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 28		公示価格 494,000 円/㎡		変動率 年間 +5.2% 半年間 +3.2%			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 福岡市早良区の人口は約22.4万人、直近6年間では+2.6%と微増傾向で推移している。</p> <p>(地域要因) 文教地区として人気が高い西新地区の住宅地域であることから、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-101	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1住居 (60,200)		
b	福岡早良6K-8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	福岡早良6K-1210	福岡市早良区		更地	()	長方形	西3.5 m私道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m		
d	福岡早良6C-11	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台形	北西5.8 m市道		1中専 (60,150)		
e	福岡早良6C-412	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		2中専 (63,175) 高度地区2種15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 396,891	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	403,638	$\frac{100}{[75.7]}$	533,207	街路交通・接近環境 0.0	533,000	
b	() 362,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	394,831	$\frac{100}{[78.0]}$	506,194	画地 0.0	506,000	
c	() 362,993	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	381,506	$\frac{100}{[75.0]}$	508,675	行政 0.0	509,000	
d	() 341,834	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	369,322	$\frac{100}{[66.3]}$	557,047	その他 0.0	557,000	
e	() 332,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	356,385	$\frac{100}{[67.0]}$	531,918	[100.0] 100	532,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 526,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,878,760	2,397,400	7,481,360	4,317,300	3,164,060	(0.9573) 3,028,955	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	94,654,844 円 (373,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	125.00	S 3 F		375.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区2種最高15m	60 %	150 %	150 %	254 ㎡	13.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 4.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1フロア(約3 1㎡x 4戸)、計1 2戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	125.00	100.0	125.00	2,050	256,250	2.0	512,500
2 ~	共同住宅	125.00	100.0	125.00	2,050	256,250	2.0	512,500
3 ~	共同住宅	125.00	100.0	125.00	2,050	256,250	2.0	512,500
~								
~								
計		375.00	100.0	375.00		768,750		1,537,500
年額支払賃料					768,750 円 x 12ヶ月 = 9,225,000 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 375.00 ㎡ x 12ヶ月 = 450,000 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					9,675,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 387,000 円			
以上計 + a+ - -					9,864,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,537,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 14,760 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					9,878,760 円 (38,893 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6 C (賃) - 201	2,109 (2,023)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,155	対象基準階の 月額実質賃料 2,053 円/㎡
b	福岡早良6 C (賃) - 202	1,689 (1,689)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,050	月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	295,200 円	73,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,025,100 円	10,251,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 302,200 円	査定額	
	建物 627,300 円	73,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	73,800 円	73,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,800 円	73,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,397,400 円 (	9,439 円 / m ²)	(経費率 24.3 %)
(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÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	73,800,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² × 375.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 40 % +
			設備部分 0.0852 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,317,300 円 (16,997 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,878,760 円	
総費用		2,397,400 円	
純収益 -		7,481,360 円	
建物等に帰属する純収益		4,317,300 円	
土地に帰属する純収益 -		3,164,060 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,028,955 円 (11,925 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	94,654,844 円 (	373,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 17	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	33,800,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区有田 1 丁目 8 番 2 1 「有田 1 - 11 - 23」				地積 (㎡)	187	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,100)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m 市道	水道、ガス、下水	次郎丸1.6 km	(その他) 高度地区1種最高15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、			規模	180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	6 m市道	交通施設	次郎丸駅北東方1.6 km	法令 1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15m	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	113,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、早良区中部の地下鉄七隈線各駅から徒歩、バス便圏内の住宅地域と判定した。早良区北部の地下鉄空港線沿線の住宅地域と比較すると割安感があり、また、令和 5 年 3 月 2 7 日に福岡市営地下鉄七隈線の天神南駅から博多駅間の延伸開業による交通利便性の向上により、需要は堅調である。住宅地の需要者としては、一般住宅の取得を目的とする都心部に通勤する個人が中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 3, 3 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考として留めて、周辺の基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡			価格変動形状成因の	変動要因	住宅需要は堅調であるが、高価格帯の分譲、注文住宅についてはやや落ち着きが見られる。今後の金利の動向に注意が必要である。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡早良 - 18 公示価格 175,000 円/㎡								
変動率		年間 +9.7 %	半年間 +3.4 %						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良6C - 312	福岡市早良区				更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		2 中専 (60,100)			
b	福岡早良6C - 502	福岡市早良区				更地	()	台形	南西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m			
c	福岡早良6C - 409	福岡市早良区				建付地	()	長方形	東4.5 m市道		1 低専 (50,80)			
d	福岡早良6C - 306	福岡市早良区				建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡早良6K - 308	福岡市早良区				建付地	()	長方形	西4.5 m市道		2 住居 (60,180)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 151,913	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	155,711	100 [89.3]	174,368	街路 交通・ 接近	0.0	174,000			
b	() 199,475	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	214,037	100 [114.3]	187,259	環境 画地	0.0	187,000			
c	() 161,464	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	169,860	100 [94.8]	179,177	行政	0.0	179,000			
d	() 176,630	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	192,880	100 [108.0]	178,593	その他	0.0	179,000			
e	() 174,836	100 [100.0]	[112.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	197,215	100 [106.9]	184,486	[100.0] 100	0.0	184,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
d	正常	% / 月 +1.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +1.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 181,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,356,835	703,140	2,653,695	1,965,600	688,095	(0.9784) 673,232	(3.6 0.4) 3.2 %	
	収益価格	21,038,500 円 (113,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1中専 高度地区1種最高15m	60 %	100 %	100 %	187 ㎡	10.2 m x 18.1 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸約45㎡2DKを想定)、総戸数4戸			有効率の理由	100.0 %	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,450	130,500	1.0	130,500	1.0	130,500
2 ~	住宅	90.00	100.0	90.00	1,500	135,000	1.0	135,000	1.0	135,000
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		265,500				265,500
年額支払賃料						265,500 円 x 12ヶ月 = 3,186,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						10,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,186,000 円 x 4.0 % + 240,000 円 x 4.0 % = 137,040 円				
以上計 + a+ - -						3,288,960 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						265,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,549 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 265,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 65,326 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,356,835 円 (17,951 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) 904	1,571 (1,571)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,572	対象基準階の月額実質賃料 1,533 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) 903	1,389 (1,332)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [98.0]	1,432	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	134,400 円	33,600,000 x	0.4 %
維持管理費	137,040 円	3,426,000 x	4.0 %
公租公課	土地 78,900 円	査定額	
	建物 285,600 円	33,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,600 円	33,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	703,140 円 (	3,760 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,600,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,965,600 円 (10,511 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,356,835 円
総費用			703,140 円
純収益 -			2,653,695 円
建物等に帰属する純収益			1,965,600 円
土地に帰属する純収益 -			688,095 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			673,232 円 (3,600 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	21,038,500 円 (		113,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡早良(県) - 18	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	96,100,000 円	1㎡当たりの価格	439,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6) [令和 6 年1月]	350,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区弥生 1 丁目 9 番 1				地積 (㎡)	219	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)	
	長方形 1:2	空地	中規模一般住宅が多い交通至便な既成住宅地域	南6 m 市道	水道、ガス、下水	藤崎400 m	(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 21 m、		規模	230 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 藤崎駅 南西方400 m	法令 2 住居 (60,200)	規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅を主とし低中層の共同住宅も見られる住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後当分の間、現状で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	451,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	325,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は早良区北部で、地下鉄空港線沿線の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡都心部に通勤する高額所得者層や個人投資家等である。都心部へのアクセスが良好であること等から宅地需要は堅調であり、地価の上昇が続いている。画地規模にもよるが、中心となる宅地の価格帯は 9,500 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、不動産の収益性から求めた価格であるが、近隣地域においては地価に見合う賃料水準が未だ形成されていないため、当該価格は低位に求められたものと思料する。以上から、相対的に規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡早良(県) - 16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 485,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [116.1]	100	439,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 -6.0 +34.0 -5.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 416,000 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	{ 一般的 要因 }	人口・世帯数の増加及び依然として継続する低金利政策等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			{ 地域 要因 }	地下鉄駅が徒歩圏内の、交通利便性が良好な地域であり、宅地需要は堅調に推移している。			
	変動率	年間 +5.5 % 半年間 %		{ 個別的 要因 }	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡早良6C - 1009	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	北東5.5 m市道		1住居 (73,235) 高度地区2種20m					
b	福岡早良6K - 1210	福岡市早良区		更地	()	長方形	西3.5 m私道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m					
c	福岡早良6C - 308	福岡市早良区		更地	()	長方形	東6 m市道		1住居 (60,200)					
d	福岡早良6K - 8	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)					
e	福岡早良6C - 411	福岡市早良区		更地	()	長方形	北西8 m市道		2中専 (60,150) 高度地区2種15m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 358,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	414,212	$\frac{100}{[93.1]}$	444,911	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 362,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	381,506	$\frac{100}{[86.6]}$	440,538		445,000				
c	() 452,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,596	$\frac{100}{[101.9]}$	476,542		441,000				
d	() 362,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	394,831	$\frac{100}{[91.2]}$	432,929		477,000				
e	() 399,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	423,931	$\frac{100}{[92.1]}$	460,294	[100.0] 100	433,000				
										460,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.46	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.46	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.89	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 451,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,401,987	2,280,148	6,121,839	3,796,650	2,325,189	(0.9784) 2,274,965	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	71,092,656 円 (325,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	S 3 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	219㎡	11.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階とも面積 5 2㎡程度の 2LDKタイプ 2戸を想定。			有効率 の理由	95.0%	低層共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	110.00	95.0	104.50	2,000	209,000	2.0	418,000
2 ~	住居	110.00	95.0	104.50	2,030	212,135	1.0	209,000
3 ~	住居	110.00	95.0	104.50	2,050	214,225	2.0	424,270
~							1.0	212,135
~							2.0	428,450
計		330.00	95.0	313.50		635,360		214,225
年額支払賃料						635,360 円 x 12ヶ月 = 7,624,320 円		
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 313.50 ㎡ x 12ヶ月 = 376,200 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						実費相当分		
その他の収入(駐車場使用料等)						12,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 576,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						8,000,520 円 x 4.0 % + 576,000 円 x 4.0 % = 343,061 円		
以上計 + a+ - -						8,233,459 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,270,720 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,199 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 635,360 円 x 96.0 % x 0.2563 = 156,329 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						8,401,987 円 (38,365 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良 6 C (賃) - 601	2,121 (2,117)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,000	対象基準階の 月額実質賃料 2,077 円/㎡
b	福岡早良 6 C (賃) - 603	2,278 (2,185)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,169	月額支払賃料 (2,030 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	259,600 円	64,900,000 x	0.4 %
維持管理費	1,114,948 円	8,576,520 x	13.0 %
公租公課	土地 224,200 円	査定額	
	建物 551,600 円	64,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	64,900 円	64,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,900 円	64,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,280,148 円 (	10,412 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(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	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,900,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 330.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,796,650 円 (17,336 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,401,987 円
総費用			2,280,148 円
純収益 -			6,121,839 円
建物等に帰属する純収益			3,796,650 円
土地に帰属する純収益 -			2,325,189 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,274,965 円 (10,388 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	71,092,656 円 (		325,000 円 / m ²)

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-306	福岡市早良区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良6K-1404	福岡市早良区		建付地	()	不整形	北6 m道路		1 低専 (50,80)		
c	福岡早良6C-208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6.9 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福岡早良6C-209	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	西4.9 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福岡早良6C-1007	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北8.5 m市道 東4.8 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 176,630	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	192,880	100 [104.4]	184,751	街路 0.0 交通・接近 0.0	185,000	
b	() 161,089	100 [100.0]	[112.2] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	182,568	100 [99.7]	183,117	環境 0.0	183,000	
c	() 171,455	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,428	100 [104.5]	174,572	画地 0.0	175,000	
d	() 197,007	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	208,433	100 [112.9]	184,617	行政 0.0	185,000	
e	() 162,637	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	166,354	100 [95.9]	173,466	その他 0.0 [100.0] 100	173,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 181,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	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		一般戸建住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡早良(県) - 20	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区西入部 2 丁目 1 2 6 番 1 「西入部 2 - 3 - 1 0」			地積 (㎡)	407	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(40,50) (その他)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	次郎丸 3.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模			450 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 次郎丸駅 南方 3.7 km	法令	「調区」(40,50)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域である。地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後も当面の間、現状維持で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	28,800 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏を、早良区南部に位置する郊外の住宅地域一円と判定した。主たる需要者は、近隣地域及び周辺に地縁を有する個人と考えられる。周辺における市街化区域内の住宅地域においては、地価の穏やかな上昇が続いており、この影響を受けて近隣地域の地価も回復をみせている。なお、当該近隣地域を含む市街化調整区域においては、宅地の取引件数が乏しく、また、取引される画地規模も其々であるため、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の、郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、建物規模に見合う賃料収受についても困難であるため、収益価格を求めることは困難である。なお、標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算したもので、市場性の実態を反映した実証的な価格であり、規範性が高い。以上から、市場性を反映した標準価格は説得力ある価格であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標 標準 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か 定ら 基 準 検 地 討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標 標準 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	物価上昇が不動産市場に与える影響に懸念はあるものの、人口・世帯数の増加、低金利政策等を背景に、宅地需要は底堅く推移している。 周辺の市街化区域での安定的な宅地需要の影響を受け、市街化調整区域においても、地価はやや回復基調にある。 個別的要因に変動はない。	
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正					地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-7	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 南4.2 m 角地		「調区」 (50,50)		
b	福岡早良6C-1003	福岡市早良区		建付地	()	長方形	北4.5 m市道		「調区」 (40,50)		
c	福岡早良6K-1013	福岡市早良区		建付地	()	台形	東5.5 m市道		「調区」 (40,50) 土砂災害警戒区域		
d	福岡早良6C-1011	福岡市早良区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,234	$\frac{100}{[108.0]}$	28,920	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	28,900	
b	() 33,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	40,803	$\frac{100}{[136.6]}$	29,870	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	29,900	
c	() 7,440	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,056	$\frac{100}{[60.7]}$	26,451	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	26,500	
d	() 29,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,887	$\frac{100}{[113.3]}$	27,261	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	27,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.90	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 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +38.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		実需が殆どであり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難であるため非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
福岡早良(県) - 21	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	141,000,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	115,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区次郎丸3丁目554番1外「次郎丸3-10-28」				地積(㎡)	738	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	台形 2:1	共同住宅 RC 6	共同住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域	南東4.7m 市道、北側道	水道、ガス、下水	次郎丸180m	(その他) 高度地区2種20m (70,188)		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 80m、南 120m、北 0m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 20m、規模 800㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.7m市道	交通施設	次郎丸南西方180m	法令 1住居(60,188) 規制 高度地区2種20m	
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地形状	+2.0 -2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	185,000 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は早良区のほか、隣接する西区、城南区を含む圏域となる。主な需要者は分譲マンションの開発を目的としたデベロッパーである。交通利便性及び生活利便性にも優れていることから需要は堅調である。土地取引では規模、形状等により価格にバラツキがあり、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場の実態を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、分譲マンションを建築し、分譲販売することを想定した投資採算性に着目した価格ある。いずれの価格も需要者が購入の意思決定に際して重視する価格となる。従って、比準価格と開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0	地街路 +3.0
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準交通 0.0	域交通 -14.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準交通 0.0	域交通 +5.0
	福岡早良(県) - 17	[109.7]	100	100	[100.0]	195,000	標準環境 0.0	要環境 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	一般的要因	地域要因	個別的要因	内訳	標準街路 0.0	地街路 +3.0
	継続 新規 前年標準価格 円/㎡							標準交通 0.0	域交通 -14.0
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地					標準環境 0.0	要環境 +5.0	
代表標準地 標準地		公示価格 円/㎡					標準行政 0.0	因行政 0.0	
変動率 年間 % 半年間 %							その他 0.0	その他 0.0	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-502	福岡市早良区		更地	()	台形	南西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡早良6C-501	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西3.5 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡早良6K-1207	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	東6.2 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡早良6C-607	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,150)		
e	福岡早良6K-308	福岡市早良区		建付地	()	長方形	西4.5 m市道		2 住居 (60,180)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 199,475	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	214,037	100 [111.8]	191,446	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	191,000	
b	() 169,379	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	191,309	100 [102.4]	186,825	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	187,000	
c	() 214,162	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	228,439	100 [115.2]	198,298	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	198,000	
d	() 210,021	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	221,782	100 [110.9]	199,984	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	200,000	
e	() 174,836	100 [100.0]	[112.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	197,215	100 [99.0]	199,207	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	199,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 196,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	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		標準地と同規模の土地においては分譲マンションの敷地としての利用が主であり、最有効使用及び市場参加者の意思決定の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由			分譲マンション用地の需要が考えられるため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)		
605,874,220	469,584,150	12	565,000	1,250.00	270,000	1,657.00		
開発法による価格		136,290,070 円 (185,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
		a 道路	b 公園	c その他						
738㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	738.00㎡					
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)					
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
324.00 ㎡		1,657.00㎡		1,379.00㎡		278.00㎡		1,250.00㎡		R C 6 F (20戸) 62㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(43.9%)		(224.5%)		(186.9%)		(37.7%)		(75.44%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		188 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		4.7 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		565,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		565,000 円 / ㎡ x		1,250.00 ㎡ =		706,250,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
						合 計		706,250,000 円		
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		270,000 円 / ㎡ x		(1 + 3 %) =		278,100 円 / ㎡				
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)						
		278,100 円 / ㎡ x		1,657.00 ㎡ =		460,811,700 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		706,250,000 円 x		10 % =		70,625,000 円				
支出合計 + +									531,436,700 円	
(4)-4 投下資本収益率										
		12 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		11ヶ月		販売管理費 (2 期目)		15ヶ月
建築工事 (2 期目)		11ヶ月		販売収入 (2 期目)		16ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		15ヶ月		販売収入 (3 期目)		18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		49,437,500 円 (7%)		x 0.9013		(11 ヶ月)		= 44,558,019 円
		販売総額 (2 期)		444,937,500 円 (63%)		x 0.8598		(16 ヶ月)		= 382,557,263 円
		販売総額 (3 期)		211,875,000 円 (30%)		x 0.8437		(18 ヶ月)		= 178,758,938 円
収入合計		-		-		-		-		605,874,220 円
支出		建築工事費 (1 期)		46,081,170 円 (10%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 43,542,098 円
		建築工事費 (2 期)		46,081,170 円 (10%)		x 0.9013		(11 ヶ月)		= 41,532,959 円
		建築工事費 (3 期)		368,649,360 円 (80%)		x 0.8679		(15 ヶ月)		= 319,950,780 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		42,375,000 円 (60%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 40,040,138 円
		販売管理費 (2 期)		28,250,000 円 (40%)		x 0.8679		(15 ヶ月)		= 24,518,175 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		469,584,150 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		605,874,220 円 -			469,584,150 円 =			136,290,070 円 185,000 円 / ㎡		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Values: 福岡早良(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 236,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 175,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and adjustment), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and site inspection), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard prices and site characteristics).

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C-208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ長方形	北6.9 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡早良6C-506	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東15 m国道		近商 (90,300)		
c	福岡早良6C-510	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道		1 住居 (60,200)		
d	福岡早良6C-1007	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北8.5 m市道 東4.8 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 171,455	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	182,428	100 [70.4]	259,131	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	259,000	
b	() 358,102	100 [100.0]	[111.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,000	100 [162.8]	245,700	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	246,000	
c	() 256,877	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [95.0]	100 [90.0]	316,965	100 [144.9]	218,747	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	219,000	
d	() 162,637	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	166,354	100 [69.2]	240,396	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	240,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +55.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +45.0	画地 -10.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 -8.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 242,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,906,492	2,802,216	10,104,276	7,798,800	2,305,476	(0.9606) 2,214,640	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	67,110,303 円 (196,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 4 F		565.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 高度地区2種20m 準防	90 %	200 %	200 %	342 ㎡	22.8 m x 16.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階～4階が2DKタイプ(平均専有面積約45㎡)の共同住宅を想定			有効率の理由	95.8 %	片廊下式の開放外階段等による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	85.0	136.00	2,700	367,200	4.0	1,468,800		
2 ~ 4	住宅	135.00	100.0	135.00	1,750	236,250	2.0	472,500		
~										
~										
計		565.00	95.8	541.00		1,075,950		2,886,300		
年額支払賃料					1,075,950 円 x 12ヶ月 = 12,911,400 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					建物規模、平面計画等から共益費の別途計上は不要と判断					
その他の収入(駐車場使用料等)					7,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 504,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,911,400 円 x 4.0 % + 504,000 円 x 4.0 % = 536,616 円					
以上計 + a+ - -					12,878,784 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,886,300 円 x 96.0 % x 1.00 % = 27,708 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					12,906,492 円 (37,738 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良5C (賃) - 401	1,683 (1,614)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,735	対象基準階の 月額実質賃料 1,753 円/㎡
b	福岡早良6K (賃) - 503	1,698 (1,628)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,751	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	福岡早良6K (賃) - 1104	1,729 (1,693)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,782	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	670,000 円	134,000,000 x	0.5 %
維持管理費	536,616 円	13,415,400 x	4.0 %
公租公課	土地 188,600 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,802,216 円 (	8,194 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	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 %	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	0.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	134,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 565.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,798,800 円 (22,804 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,906,492 円	
総費用		2,802,216 円	
純収益 -		10,104,276 円	
建物等に帰属する純収益		7,798,800 円	
土地に帰属する純収益 -		2,305,476 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,214,640 円 (6,476 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	67,110,303 円 (	196,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
福岡早良(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	685,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	520,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区室見 1 丁目 2 番 4 「室見 1 - 2 - 5」			地積 (m ²)	155	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 5	中層の店舗併用住宅の多い幹線道路沿いの商業地域	南 22 m 市道	水道、ガス、下水	室見 300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2.2 m 市道	交通 施設	室見駅東方 300 m	法令 商業 (90,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層の店舗併用共同住宅が建ち並び商業地域である。格別の変動要因は見受けられず、現状の街並を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	705,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	534,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、地下鉄空港線沿線の駅近の商業地域である。需要者は分譲・賃貸マンションの開発を目論むディベロッパー等が中心となる。近時の堅調なマンション市況を背景として、マンション素地に係る取引も増加傾向にあり、マンション開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握される。取引価格の水準は、形状・規模如何の個別性に起因して異なることから、一概に中心価格帯について言及することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 正 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	福岡早良(県) 5 - 5						内 補 正 其他	0.0 0.0 0.0 -8.0 -29.0 -10.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[115.3]	100	100	[100.0]	685,000		
	360,000 円 / m ²	100	[103.0]	[58.8]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 605,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +13.2 % 半年間 %			価格変動状況要因	(一般的要因)	低金利等の金融緩和政策を背景に不動産市況は概ね堅調に推移。		
					(地域要因)	駅近の利便性の高い商業地域であり、立地特性を鑑みると、希少性が高く堅調な需要が見込まれ、地価の上昇傾向が続いている。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6K - 119	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1住居 (60,160)		
b	福岡早良6C - 103	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡早良6C - 1310	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	南西7.1 m市道 東2.8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
d	福岡早良6C - 1204	福岡市早良区		更地	()	不整形	東14.9 m市道		近商 (80,300)		
e	福岡早良6C - 1104	福岡市早良区		更地	()	長方形	東5.2 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 472,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	520,550	$\frac{100}{[78.1]}$	666,517	街路 0.0 交通・接近 0.0	667,000	
b	() 759,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	800,759	$\frac{100}{[113.4]}$	706,137	環境 0.0	706,000	
c	() 659,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	770,095	$\frac{100}{[109.2]}$	705,215	画地 0.0	705,000	
d	() 703,826	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	907,154	$\frac{100}{[124.7]}$	727,469	行政 0.0 その他 0.0	727,000	
e	() 940,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,019,459	$\frac{100}{[109.0]}$	935,283	$[100.0]$ 100	935,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 +49.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 705,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,426,613	4,670,082	10,756,531	7,857,000	2,899,531	(0.9416) 2,730,198	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	82,733,273 円 (534,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所共同住宅	81.05	R C 7 F		565.90		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	155 ㎡	11.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	92.3 %	ほぼ標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	72.60	93.0	67.52	3,600	243,072	8.0	1,944,576
2 ~	事務所	81.05	93.5	75.78	3,000	227,340	8.0	1,818,720
3 ~	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138
4 ~ 7	住居	81.05	93.5	75.78	2,100	159,138	1.0	159,138
~		7.00						
計		565.90	92.3	522.20		1,266,102		4,558,986 795,690
年額支払賃料				1,266,102 円 x 12ヶ月 = 15,193,224 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 522.20 ㎡ x 12ヶ月 = 626,640 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				15,819,864 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 632,795 円				
以上計 + a+ - -				15,187,069 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,558,986 円 x 96.0 % x 1.00 % = 43,766 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 795,690 円 x 96.0 % x 0.2563 = 195,778 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				15,426,613 円 (99,527 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 1304	1,957 (1,957)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,060	対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 701	2,026 (1,940)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,178	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	675,000 円	135,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,056,582 円	15,819,864 x	13.0 %
公租公課	土地 521,000 円	査定額	
	建物 1,147,500 円	135,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,670,082 円 (	30,130 円 / m ²)	(経費率 30.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	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 %	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	0.9416
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	135,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 565.90 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,857,000 円 (50,690 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,426,613 円
総費用			4,670,082 円
純収益 -			10,756,531 円
建物等に帰属する純収益			7,857,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,899,531 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,730,198 円 (17,614 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	82,733,273 円 (		534,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定補償向野研究所. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 向野 高洋

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 200,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,170,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 870,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公価表示価格をた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡早良6C-103	福岡市早良区				貸家建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (90,400)			
b	福岡早良6C-1204	福岡市早良区				更地	()	不整形	東14.9 m市道		近商 (80,300)			
c	福岡早良6C-1310	福岡市早良区				貸家建付地	()	台形	南西7.1 m市道 東2.8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区			
d	福岡早良6K-116	福岡市早良区				更地	()	長方形	南4 m市道 東3 m 角地		1住居 (70,160)			
e	福岡早良6K-9	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ長方形	南2.4 m市道		近商 (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 759,013	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	800,759	100 [70.3]	1,139,060	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	1,140,000			
b	() 703,826	100 [100.0]	[116.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	907,154	100 [70.4]	1,288,571	環境 画地	0.0 0.0	1,290,000			
c	() 659,207	100 [100.0]	[113.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	770,095	100 [64.0]	1,203,273	行政	0.0	1,200,000			
d	() 713,752	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [97.9]	756,767	100 [57.0]	1,327,661	その他	0.0	1,330,000			
e	() 569,846	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	659,566	100 [53.9]	1,223,685	[100.0] 100	0.0 100	1,220,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.23	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -5.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-13.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-17.0 -14.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -6.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-20.0 -10.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,220,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,400,617	5,557,416	13,843,201	8,893,800	4,949,401	(0.9606) 4,754,395	(3.7 0.4) 3.3 %	
	収益価格	144,072,576 円 (843,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	110.00	R C 6 F		680.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	171 ㎡	11.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（フロア貸し）、2 F～6 F：住戸（平均約33㎡、1LDK、計15戸）			有効率の理由	82.5 %	中層店舗兼共同住宅において標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	110.00	60.0	66.00	4,000	264,000	8.0		2,112,000	
2 ~ 2	住居	110.00	90.0	99.00	2,450	242,550	2.0		485,100	
							1.0		242,550	
3 ~ 3	住居	110.00	90.0	99.00	2,500	247,500	2.0		495,000	
							1.0		247,500	
4 ~ 6	住居	110.00	90.0	99.00	2,550	252,450	2.0		504,900	
							1.0		252,450	
~	塔屋	20.00								
計		680.00	82.5	561.00		1,511,400			4,606,800	1,247,400
年額支払賃料					1,511,400 円 x 12ヶ月 =					18,136,800 円
a共益費(管理費)					200 円/㎡ x 561.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,346,400 円
b共益費(管理費)の算出根拠					実費相当分					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +					= 360,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,483,200 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % =					793,728 円
以上計 + a+ - -										19,049,472 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,606,800 円 x 96.0 % x 1.00 % =					44,225 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,247,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =					306,920 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					19,400,617 円 (113,454 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 1201	3,336 (3,197)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	100 [98.0]	2,579	対象基準階の月額実質賃料 2,609 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 703	3,041 (2,914)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [98.0]	100 [101.0]	2,672	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	810,000 円	162,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,579,616 円	19,843,200 x	13.0 %
公租公課	土地 466,800 円	査定額	
	建物 1,377,000 円	162,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,557,416 円 (	32,500 円 / m ²)	(経費率 28.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	162,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 680.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,893,800 円 (52,011 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,400,617 円
総費用			5,557,416 円
純収益 -			13,843,201 円
建物等に帰属する純収益			8,893,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,949,401 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,754,395 円 (27,803 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	144,072,576 円 (		843,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
福岡早良(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	366,000,000 円	1㎡当たりの価格	710,000 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 21 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	530,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区城西 1 丁目 6 9 番「城西 1 - 5 - 2 5」			地積 (㎡)	516	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付共同住宅、マンション等が建ち並び商業地域	南西21 m 市道	水道、ガス、下水	西新400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗併用共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2 1 m市道	交通施設	西新駅 南東方400 m 法令 近商 (90,300) 規制	
	地域要因の将来予測	西新方面に繋がる準幹線市道沿線に店舗・事務所併用のマンション等が建ち並び商業地域である。西新駅への利便性が高いため人気が高く、高度利用を前提に地価は今後も上昇傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗併用共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	730,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	514,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内西部の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、県内外の不動産開発業者、個人投資家等が考えられる。同一需給圏内では、店舗兼マンション用地の取引が少なく、入札案件では高額で落札される場合も見られる。需要の中心となる価格帯は、画地規模や企業規模、取得後の想定用途により様々であるが、5 0 0 ㎡で土地総額 3 ~ 4 億円程度になるものと思料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象地と類似性を有する取引事例により比準した実証的な価格である。近隣地域は市内主要幹線道路沿いに位置し、交通利便性の高い商業地であるが、収益性に基き素地の投資採算性を判断した場合、土地取得価格と比して賃料水準は低迷し、素地取得は困難となる可能性が高い。よって、本件では、高い説得力を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	360,000 円/㎡	[115.3]	100	100	[100.0]	707,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +14.7 %	半年間 %	[103.0]	[57.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 619,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	変動率	変動状況要因
	円/㎡							(一般的要因) 円安傾向が続いているが、今後の金融緩和と政策次第で、資産需要に影響を及ぼす可能性がある。当区全体の不動産需要は堅調に推移。
								(地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にはない。西新駅への利便性の高さを反映し、賃貸・分譲マンション用地に対する需要は強い。
								(個別的要因) 特に変化は見られない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 1310	福岡市早良区		貸家建付地	()	台形	南西7.1 m市道 東2.8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
b	福岡早良6K - 9	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	南2.4 m市道		近商 (70,200)		
c	福岡早良6K - 1108	福岡市早良区		更地	()	不整形	南西7.5 m市道 南東5.4 m 北東2.3 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	福岡早良6C - 1106	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡早良6C - 511	福岡市早良区		更地	()	不整形	東7.2 m市道 南2.7 m 角地		2中専 (70,150)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 659,207	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	770,095	$\frac{100}{[102.9]}$	748,392	街路 交通・ 0.0	748,000	
b	() 569,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.1]}$	814,708	$\frac{100}{[100.0]}$	814,708	接近 環境 0.0	815,000	
c	() 638,517	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	646,498	$\frac{100}{[87.3]}$	740,548	画地 行政 0.0	741,000	
d	() 525,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	543,539	$\frac{100}{[87.3]}$	622,611	その他 0.0	623,000	
e	() 552,899	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	601,854	$\frac{100}{[83.3]}$	722,514	[100.0] 100	723,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -6.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 730,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,314,921	9,710,352	27,604,569	18,117,000	9,487,569	(0.9231) 8,757,975	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	265,393,182 円 (514,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗付共同住宅	180.00	SRC 10 F		1,505.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	516 ㎡	28.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 21.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～10階は1住戸が平均33㎡程度(1K)の共同住宅36戸を想定。			有効率 の理由	86.4 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	3,300	415,800	6.0	2,494,800
2 ~ 4	住宅	145.00	90.0	130.50	2,050	267,525	1.0	267,525
							1.0	267,525
5 ~ 7	住宅	145.00	90.0	130.50	2,150	280,575	1.0	280,575
							1.0	280,575
8 ~ 10	住宅	145.00	90.0	130.50	2,200	287,100	1.0	287,100
							1.0	287,100
~		20.00						
計		1,505.00	86.4	1,300.50		2,921,400		5,000,400 2,505,600
年額支払賃料				2,921,400 円 x 12ヶ月 = 35,056,800 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 1300.50 ㎡ x 12ヶ月 = 1,872,720 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,248,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				36,929,520 円 x 4.0 % + 1,248,000 円 x 4.0 % = 1,527,101 円				
以上計 + a+ - -				36,650,419 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,000,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 48,004 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,505,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 616,498 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				37,314,921 円 (72,316 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良6C (賃) - 301	2,130 (2,130)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,242	対象基準階の 月額実質賃料 2,095 円/㎡
b	福岡早良6C (賃) - 702	1,880 (1,767)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,979	月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,650,000 円	330,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,817,752 円	38,177,520 ×	10.0 %
公租公課	土地 777,600 円	査定額	
	建物 2,805,000 円	330,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	330,000 円	330,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	330,000 円	330,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,710,352 円 (	18,819 円 / m ²)	(経費率 26.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9231
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	330,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² × 1,505.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 × 40 % +	仕上部分 0.0531 × 40 % +
			設備部分 0.0859 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	18,117,000 円 (35,110 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		37,314,921 円	
総費用		9,710,352 円	
純収益 -		27,604,569 円	
建物等に帰属する純収益		18,117,000 円	
土地に帰属する純収益 -		9,487,569 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,757,975 円 (16,973 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	265,393,182 円 (	514,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡早良(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 137,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 415,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 300,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on site location (福岡市早良区荒江2丁目259番外), area (329㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 428,000 円/㎡, etc.).

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡早良6C - 506	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東15 m国道		近商 (90,300)		
b	福岡早良6C - 310	福岡市早良区		更地	()	ほぼ整形	東25 m県道 北7 m 南4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡早良6C - 510	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道		1住居 (60,200)		
d	福岡西6C - 714	福岡市西区		更地	()	長方形	北10 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 358,102	100 [100.0]	[111.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,000	100 [98.0]	408,163	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	420,000	
b	() 429,235	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	428,402	100 [100.1]	427,974	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	441,000	
c	() 256,877	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [95.0]	100 [90.0]	316,965	100 [79.4]	399,200	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	411,000	
d	() 275,304	100 [100.0]	[108.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	299,806	100 [70.2]	427,074	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	440,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -16.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +8.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 428,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,275,049	5,960,120	16,314,929	12,736,800	3,578,129	(0.9606) 3,437,151	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	104,156,091 円 (317,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	140.00	R C 7 F		980.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	300 %	300 %	329 ㎡	22.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上住宅 (2 L D K、各 2 戸) を想定			有効率の理由	89.1 %	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~	駐車場	40.00								
1 ~ 1	店舗	100.00	75.0	75.00	2,600	195,000	6.0		1,170,000	
2 ~ 3	住宅	140.00	95.0	133.00	1,900	252,700	2.0		505,400	
							1.0		252,700	
4 ~ 7	住宅	140.00	95.0	133.00	1,950	259,350	2.0		518,700	
							1.0		259,350	
~										
計		980.00	89.1	873.00		1,737,800			4,255,600	1,542,800
年額支払賃料					1,737,800 円 x 12ヶ月 =					20,853,600 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 873.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,047,600 円
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な共益費を参考に査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					12,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +					= 864,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため、計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,901,200 円 x 4.0 % + 864,000 円 x 4.0 % =					910,608 円
以上計 + a+ - -										21,854,592 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,255,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =					40,854 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,542,800 円 x 96.0 % x 0.2563 =					379,603 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					22,275,049 円 (67,705 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良 6 C (賃) 604	2,081 (1,995)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,124	対象基準階の月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	福岡早良 6 C (賃) 606	1,795 (1,790)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,851	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	928,000 円	232,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,276,520 円	22,765,200 x	10.0 %
公租公課	土地 319,600 円	査定額	
	建物 1,972,000 円	232,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,960,120 円 (	18,116 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	232,000,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m ² x 980.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,736,800 円 (38,714 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			22,275,049 円
総費用			5,960,120 円
純収益 -			16,314,929 円
建物等に帰属する純収益			12,736,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,578,129 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,437,151 円 (10,447 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	104,156,091 円 (		317,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
福岡早良(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	290,000,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 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] 路線価又は倍率	205,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市早良区原 6 丁目 7 5 5 番 1 外「原 6 - 2 3 - 2 5」			地積 (㎡)	1,029	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60,200)		
	台形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S 2	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西 25 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	藤崎 2 km	(その他) 高度地区 2 種 20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 32 m、奥行 約 32 m、		規模	1,000 ㎡程度、		形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 県道	交通 藤崎駅南西方 2 km	法令 2 住居 (60,200)	規制 高度地区 2 種 20m		
	地域要因の将来予測	店舗・店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域であり、特に大きな変動要因もないことから、今後も現状の繁華性を維持しつつ推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	292,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	222,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市早良区・城南区・西区の幹線道路沿いの路線商業地域及びその背後の住商混在地域である。主な需要者は自己の事業用として取得する法人事業者である。街路条件、繁華性等の立地条件、規模等により取引価格の水準は様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。また、交通便利性、生活利便性に優れる商業地域では、堅調な住宅需要を背景に共同住宅用地としての土地利用も見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算しており、市場の取引実態を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、賃料の遅行性等から店舗賃料が低位に推移していること、想定項目が多いこと等から、相対的信頼性に劣ると判断した。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡早良(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	360,000 円 / ㎡	[115.3]	100	100	[103.0]	282,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 251,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動状況要因	(一般的要因)	早良区は人口・世帯数ともに微増傾向が継続しており、立地条件の良い商業地を中心に、需要は引き続き堅調に推移している。		
	変動率	年間 +12.4 %	半年間	%	(地域要因)	県道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、周辺人口も増加傾向にあり、需要は堅調に推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡早良6C - 506	福岡市早良区		建付地	()	長方形	東15 m国道		近商 (90,300)				
b	福岡早良6C - 311	福岡市早良区		更地	()	長方形	東11 m県道		2 中専 (70,100)				
c	福岡早良6C - 505	福岡市早良区		更地	()	不整形	西9 m市道 北3.4 m 東4.2 m 三方路		1 中専 (60,200) 高度地区2種15m				
d	福岡西6C - 816	福岡市西区		建付地	()	ほぼ台形	東25 m県道 西3 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 358,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	400,000	$\frac{100}{[141.1]}$	283,487	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	292,000			
b	() 202,659	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,347	$\frac{100}{[76.7]}$	272,943	画地 +3.0 行政 0.0	281,000			
c	() 207,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	221,282	$\frac{100}{[79.4]}$	278,693	その他 0.0	287,000			
d	() 355,726	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	372,632	$\frac{100}{[124.2]}$	300,026	その他 0.0	309,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 292,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,913,472	4,614,700	15,298,772	7,833,600	7,465,172	(0.9784) 7,303,924	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	228,247,625 円 (222,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	600.00	S 2 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	1,029 ㎡	43.5 m x 30.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所を想定			有効率 の理由	100.0 %	1 棟貸しを想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	2,600	1,560,000	6.0	9,360,000
2 ~ 2	事務所	100.00	100.0	100.00	1,600	160,000	6.0	960,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,720,000		10,320,000
年額支払賃料				1,720,000 円 x 12ヶ月 = 20,640,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しのため非計上。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				20,640,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 825,600 円				
以上計 + a+ - -				19,814,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,320,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 99,072 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				19,913,472 円 (19,352 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡早良 6 K (賃) - 1109	2,506 (2,448)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,780	対象基準階の 月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	福岡早良 5 K (賃) - 5	2,684 (2,672)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,446	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	128,000,000 x	0.5 %
維持管理費	619,200 円	20,640,000 x	3.0 %
公租公課	土地 2,011,500 円	査定額	
	建物 1,088,000 円	128,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,614,700 円 (	4,485 円 / m ²)	(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÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 30 % +
			設備部分 0.0852 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,833,600 円 (7,613 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,913,472 円	
総費用		4,614,700 円	
純収益 -		15,298,772 円	
建物等に帰属する純収益		7,833,600 円	
土地に帰属する純収益 -		7,465,172 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,303,924 円 (7,098 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	228,247,625 円 (	222,000 円 / m ²)	