

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所	Ť
福岡東(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山﨑	5 晃尚 印
鑑定評価額		14,800,00	00 円 1 m² à	当たりの価格	73,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 = # 0		/ F \ /#-ta @ 15*#	T 244 /T 15		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6	月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての錯	監定評価						

2_	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		区美和台 6 4 5 」	丁目120)番					地利 (㎡)		202	污	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施工の状況	設との	`	,80)	
	1:1	住宅 W 2		莫一般住宅か ミ地域	で 建ち並	南西5 n 市道	1	:	水道、 ガス、 下水	福工プ	、前1.2 km		(र	: の他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	130 m、	南 80 m	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 14	· m、 奥行	ī 約	14 m、	規札	塻		200 m²	程度、	形状 ፤	E方:	形	
) 地 域	地域的特性	特記 丘陵地に 宅団地 事項	開発された	大規模住	街 基準 市道路		5 m	交通施設	福工/ 1.2 k		北西方	法令規制	(50	氏専 (,80)	
	地域要因の将 来予測	郊外の住宅団均 需要は堅調で、							状の利	用状態	が維持さ	れるもの	のと	思料する	。住宅
	最有効使用の判定	戸建住宅地						(対象基準 対象基準 の個別的 因		立位				+2.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法		·-	73	3,500		-							
'	刀旭用	収益還元法	収益価				円/㎡	_							
		原価法	積算価				円/㎡ 								
(6)	市場の特性	開発法 同一需給圏は福 る。需要者は福 策によって住宅 いる。需要の中	岡都市圏 岡市都心部 を取得し	部へ通勤する 易い経済環境	るエンドユ 竟が続いて	特に関 ユーザー ている。	が中心 これを	的とに 反映し	1える。 √、住宅	景気回]復は緩や;	かながら	も打	持続し、作	氐金利政
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	上記のとおり比 区の住宅地域の した、現実の市 準価格をもって	中でも、村場に裏付け	漂準地と同り すられた実記	じ美和台 ^は 証的な価権	也区等の 各といえ	取引事	例を収	収集 し詰	は算した	:もので、:	主たる課	需要者	るの選考性	生に着目
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		団の	対象基 の規準 (円 /		標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	· 公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[100	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	A	号 - 18	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の□	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +10.0 +2.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,800 円/㎡	[103.6]	100 [102.0]	100 [110.0]	[102.	0]	73	3,300	補正		+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	70,5	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医	当)と	 区の人[も増加、	コは増 持家	 加傾向 は横ば	 にあり い基調。	高齢化率は 取引件数	低い。貧	业 建築和 取引	富工は貸家 価格はよ	ポ・分譲 ニ昇。
基準準価地格	- 2 基学地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	寺と同一地 - -	形状况要	世 英 医	小	規模の写	宅地開	発も見	られる。	或で、古家	付の取引	∦が爹	311。周辺	では中
の等前か	公示価格	+4.3 % 半年	円/㎡	因 例 の	要 医		別的要因	因に変	動はなり	ν I _o					

00	取引事 例番号	ļ	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	也 接面 伏 状況	道路の ,	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 1		岡市東区				建付 地	()	正方形	杉 北6 mī	 市道				1 低専 (50,80) 建築協定
b	- 105 福岡東 3 K	_	岡市東区				建付 地	()	長方形	杉 北東6	m市道				1 低専 (50,60)
c	- 61福岡東1	_	岡市東区				建付 地	()	長方形	形 南6.3 東6.3					1 低専 (60,80) 特別用途地区
d	- 76 福岡東 1	_	岡市東区				建付地	()	長方形		市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
e	- 105 福岡東1	C 福I	岡市東区				建付 地	()	ほぼ l 方形	長 東4 mī	市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
NO	- 85 取引信 (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	或要 比較	推定標準格(円/m		個別的比較)	査定価格 (円/㎡)
a	(61) ,917	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [90.0]	100 [96.0]		73,311	100 [102		71,		街路 交通・		0.0	73,300
b	(71	,726	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		74,236	<u>100</u>		73,		接近 環境		0.0	75,000
С	(80	, 984	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [107.1]		76,976	100 [107		71,	873	画地		2.0	73,300
d	(80	, 643	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		80,643	100 [110		73,		行政 その他		0.0	74,700
e	(72	, 263	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		73,275	100 [106		68,	610		[102 .	0]	70,000
۷0	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因の比較の	の内訳			·	
a			街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	 封路	+1.0	交通	・接近	+1.0	環境	0.0
		+0.29	凹地		行政		その		0.0	行政		その		0.0		
b		%/月 +0.32	街路 画地		 交通・接 		- 環境 - - - その			封路 行政		父週 - その	・接近 他	0.0	· 坂境 - ·	0.0
c	正常(% / 月	街路		交通・接		¦ ¦環境		0.0	 封路		-	・接近		環境	+5.0
		+0.35	画地		 ¦行政 !		\ -		0.0	 行政	0.0	- \ その	 他 	0.0		
d		% / 月 +0.29	街路		· · · · · · · · · · · · · ·		環境						・接近 	+9.0	 環境 	0.0
			画地 街路		¦行政 ¦ ; 交通・接		- その - 環境		0.0	行政 封路		¦その - - - - - - - - - - - - -	他 ・接近	0.0	一體培	
_		+0.24			文題 * 13 行政		塚児 その		0.0 1			¦又過 -		+9.0 0.0	ペス・プロ 	0.0

												田门人	(> ~)			- 6-6
(2)	積算価格算別	定内部	₹													
(2)	-1 原価>	法が通	通用でき!	ないは	場合その理由	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造成 ⁵	宅地内	等に存	し原何	画法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	7			-		所在及7	び地番								
3	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点個	多正	造 修	正後σ	導費の補)価格]/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]			
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の		内要因の	再	調達原	価
	(円/m	า๋)				上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較			(F] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00			
Ź	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容]率変	逐動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率都	変動率 (
			% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	或要因の比較	ξ		街路	i	交通	・接近		環境		行政		7	-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			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持家を主体とした住 益還元法を適用でき		は賃貸事例が見当たらす	が、賃貸市場は極めて	未成熟である。よっ	て、収

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

令和 元 年 8 月 2 日提出 福岡東(県) - 2 宅地-1

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	
福岡東(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典	印

鑑定評価額18,200,000 円1 ㎡当たりの価格68,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8	8日 (6)	[平成31年1月]	54,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	ATI = # 0 II 00 II	/ F \ /T-10 @ 15***	T#/T45	·	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

指か 定ら 福岡東(県) - 15	乙 鎧	と 計画領の沃ル	の年田の五													
地域 形状 一般性 一般性 一般性 一般性 上級 上級 上級 上級 上級 上級 上級 上	基						≨ 3						-		法令上の)規制等
日形		形状		用の現		型の土地の利	利用の状	接面	道路の		処理施	接近		設との		
近 標準的画地の形状等 間口 約 15 m、 奥行 約 17 m、 規模 250 mi程度、形状 長方形 地域的特性 特記 土砂災害警戒区域の指定あり 街 4 m m 道 2 通 1. 点 2 元 mi程度、形状 長方形 14 m m 道 2 通 1. 点 2 元 mi程度、形状 長方形 15 m 真皮 10 m 高度地区 14 m m 道 2 元 mi程度、形状 長方形 15 m 真皮 10 m 高度地区 14 m m 道 2 元 mi程度、									m			九産オ	大前1.4 km		高度地区1	種15m
機 中 地域の特性 特記 上が災害警戒区域の指定あり 街 4 m 市 2 交通 九産大師駅 東方1.4 法令 1 中専 (60,100) 規制 地区計画等 地域要因の将 来予測 2 対象不動産の存する近隣地域は、国道 3 号線育後に形成される既存の住宅地域である。博多パイパスの全線開 地域要因の将 光子削 2 共にショッピングセンターも開業しており、利便性の同上がみられる。	(2)	——————— 範囲	東 120 m、	西	60 m、	南 25 1	m、北	80 m	標準	的使用	月低層	住宅地	ļ			
地域の特性 特記 上が災害醫滅区域の指定あり 街 4m市道 交通 九底大飼駅 東方1.4 法令 1中専 (60,100) 規制 地域要因の将 次系動産の存する近陽地域は、国道 3 号線背後に形成される既存の住宅地域である。 博多パイパスの全線開 水子測 公共にショッピングセンターも開業しており、利便性の向上がみられる。 博多パイパスの全線開 公別の 日本の 日本の		標準的画地の形状	大等 間	口約	15	m、 奥行	ī 約	17 m	、規	模		250 m²	程度、	形状	長方形	
地域要因の将 来予測	地	地域的特性		災害警戒	区域の	指定あり		市道			km	大前駅	東方1.4		(60,100)	種15m 等
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格													!域である			
(6) 商場の特性 収益価格 45,700 円/㎡ 原価法 根算価格 45,700 円/㎡ 原価法 規算価格 / 円/㎡ 開発法 用発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 上たる同一需給圏は、東区内の環境条件が類似する住宅地域である。想定される需要者としては、福岡市都心部に通するサラリーマン等が考えられる。地価動向は低点利や住宅需要の何上がショ間機関向にある。また、東区の人口及び帯数は増加傾向にあり、住宅需要の底壁がみられる。中心となる価格帯は、土地で1500万円~2000万円程度になる。 / 7) 試算価格の調整 対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性 利便性等が重視される戸建住宅地域である。そのため、本件評価に接触及び鑑定評価額の決定の理由 がませたを反映する比単価格が設得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたって、、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地からの均衡を検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定にあたって、、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地からの均衡を検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定を指し、収益価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地かの均衡を検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定を指し、収益価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地かのの規準価格 内 準 交通 域 交通 係 化 環境 要 環境 (円/㎡) 訳 イ 化 環境 要 環境 (円/㎡) 訳 イ 保護・	(3)最有	可効使用の判定	低層住宅地							` ´(の個別的		:11			
振画ないな 収画面に								•			占					
開発法 開発法による価格	りル	型用					45		-	+						
### 15										_						
するサラリーマン等が考えられる。地価動向は低金利や住宅需要の向上から回復傾向にある。また、東区の人口及び帯数は増加傾向にあり、住宅需要の原堅さがみられる。中心となる価格帯は、土地で1500万円~2000万円程度になる。 2000万円程度になる。 2000万円在度力度を検討 2000万円在度力度 2000万円在度力度 2000万度 2	(a) 15	3 0 4+14									z ±8 ≐	2++2			· 方図→#7.2	. 立7.1一、子生4
検証及び鑑定評価	(6)巾項	易の特当生	するサラリ· 帯数は増加(ーマン 頃向にa	等が考え あり、住	iられる。 ^t it宅需要の/i	也価動向に 底堅さがる	は低金利	」や住宅	需要0	り向上が	いら回復	傾向にあ	る。また	と、東区の人	、口及び世
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比較 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内訳 準 交通 保護境 要 環境 因 行政 要 環境 因 行政 是 の他 区 の他 区 の他 区 の他 区 の他 区 の他 区 の	検証	E及び鑑定評価	たっては、	市場性を	を反映す	「る比準価権	各が説得え	りの高い	価格と	判断さ	される。	したか	「って、鑑	定評価額	質の決定にあ	たっては
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 正 行政 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 補正 版立 (修正 補正 医力) 地域要 因の比準価格 (円/㎡) 一 標準化 積路 0.0 地 街路 0.0 地 街路 0.0 地 交通 +6 (円/㎡) 標準化 表示価格 (円/㎡) 本 交通 0.0 地 街路 0.0 地 交通 +6 (円/㎡) 本 交通 0.0 地 街路 0.0 地 交通 +6 (円/㎡) 本 交通 0.0 地 で 交通 0.0 地 で 交通 0.0 地 で 交通 0.0 地 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	公規価 示準格		標準地				因の比	要	因の	の規準	集価格	内準	交通		域 交通	
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内内 に で	格し	公示価格	円/㎡	[1	<u>]</u>	100		[100]				行政		1	
準検 削牛指定基準地の価格 [102.9] 100 100 100 [100.0] 100 [100.0] 100 68,000 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 (10) 1 対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 67,200 円/㎡ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 個別的 標準地番号 雇用や所得の改善が見られる中、景気回復が期待される。市内の人 増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調に推移している。 格 動 形 状 成 況 要 因 一般的 要 因 一般的 増加に加え、低金利等を反映し、住宅需要は堅調に推移している。 作本 一般的 要 因 「一般的 要 因 「一般的 更 」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「不知」」」「不知」」」「「不知」」」「「不知」」」「「知」」」「「不知」」」「「知」」」「「知」」」「「知」」」「「知」」」「「知」」」「「知	指か 定ら			1		標準化補正	因の比	と 要[因の	の比当	集価格	内準	街路 交通	0.0	域 交通	+6.0
(10)	準検		_					- 	<u></u>	6	8,000		行政	0.0		
基準検 である場合の検討	(10) 対年ら 象標の	継続 新規 前年標準価格	6			占 格動	一般的要因	直	加に加	え、低	金利等	を反映し	中、景気回 し、住宅需	復が期代 要は堅調	周に推移して	いる。
00寺 33/11 137/11	準価討	である場合の検討 代表標準地 標準地番号			-	形状成況	要因] 丿 ハ	スの開	通や大	型商業	施設の間	開業等の利			
即 川	の等 前 <i>か</i>	公示価格 変動率 年間	+2.4 %	半年間					段の変	割 安因	IIJ見ら	イルい 1。 				

福岡東(県) - 2

宅地-2

NO	取引事 例番号	[]	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道路 状況	各の 主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡東 1		岡市東区				建付地	(ほほ ₎ 形	 ई整	南東6 m市 北西6 m	道		1 低専 (60,80)
b	- 95 福岡東 1		岡市東区				底地	(ほほ) 形		北東6 m市 北西6 m	道		1低専 (60,80)
	- 96福岡東1		岡市東区				更地	(不惠)	<u></u> 圣形	北西6 m市 北東4 m	道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
d	- 117	-	岡市東区				更地			長方	 5形	角地 西10 m市i	道		1 低専
	- 66							()					(50,80)
e	福岡東 3 K	1 福	一 一一一一一一一一一一				貸家 建付 地	(ほほ ₎ 形	 ई 整	南4 m市道	Ī		1住居 (60,160)
10	取引(事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(66	, 893	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [107.1]		63,458		<u>0</u> 2.9]		68,308	街路・交通・	0.0	68,300
b	(70	,954)	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [103.0]		69,438	<u>10</u>	0 <u> </u>		69,647	接近環境	0.0	00,000
С	(57	, 487	100 [100.0]	[102.2] 100	100	100 [74.2]		79,180	<u>10</u> [11	0 5.6]		68,495		0.0	68,500
d	(76	,500	100 [100.0]	[100.5] 100	100	100 [100.0]		76,883	100 [11	0 1.2]		69,139	一 行政 その他	0.0	
е	(75	,713)	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		85,808	10 [12	0 <u> </u>		70,799)	[100.0]	70,800
10	ア事情の内容			補正の内記	R					工地域	域要因	の比較の内	訳		
a		% / 月			交通・持		環境		0.0	 街路 		+3.0	逐通・接近	-2.0 H	 環境 -8.(
		+0.20 %/月	凹地		 		その		0.0	行政		1	の他	0.0	
U		+0.20			交通・排 行政		環境 その			街路 行政		+3.0 2 0.0 7	₹通・接近 - の他	+3.0 [F	^{哀-児} -6.(
	正常(% / 月	街路		文通・持		環境			街路			₹通・接近		環境 +10.€
	,	+0.36	画地		 - 行政 		\ そ の		0.0	 行政		0.0		0.0	
b		% / 月 +0.08			_ 交通・排 にここ		_ 環境 -			街路 			を通・接近 		環境
=		% / 月	凹地		¦行政 ├ ├交通・持		¦その 環境		0.0	行政 街路		1	その他 	0.0	 環境 +9.(
	i 1	,,	1	0.0	1	0.0	1		0.0			0.0 1		⊤∂.U ~	+9.(

											. ,		
(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	場合その理由	既成	成市街地のた	Ξめ							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原何	T法の適用が可	『能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]		
熟成度修正	[]	/ 100	·		積算	西格		P] / m²	·		
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近 		環境		行政		₹(の他	

(3)	(3) 収益価格算定内訳											
(0)												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法	3,298,296	631,376	2,666,920	2,157,640	509,280	(0.9753) 496,701	(4.5 0.4) 4.1 %					
	収益価格	12,114,659	円 (4	5,700 円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由											

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

	用	途	建築面	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
共同住宅					115.00	L S	2 F	Ī				230.	00
公法上の規	見制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	真率	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 地区計画等	15m	60 %		100 %	100 %		265 m²	15.	0 m×	18.0 m	前面道路: 特定道路ま		4.0 r
想定建物の	の概要	各階: 2 L D	K (57	. 5 m²)) × 2 戸	(有効率 の理由	10	0.0 %	外階段(かため		
(3)-3 総収益	金算出内]訳											
階層	用道	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	こ り月額	月	額支払賃		保証金等(月数		
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	t) b権利金等	€ (P
1 ~ 1	住宅		115.00	100.0	115.00		1,170		134	, 550	1.0		134,55
2 ~ 2	住宅		115.00	100.0	115.00		1,170		134	, 550	1.0		134,55
~													
~													
~													
計			230.00	100.0	230.00				269	,100			269,100
年額支払賃	重料						269,	100 円	9 × 12	ケ月 =		3,229	,200 円
a共益費(電						円/m	ı ×		m² ×	: 12ケ月	=		0円
		の算出根拠			共益費等を別						しない	0.40	200 [
	· · · · ·	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金等により	,000 円/台			4 台 ×12	グ月+		= 240	,000 円 0 円
空室等に						229,200 円		1010	5.0	%			01.
			室率B(%))	,	240,000 円	-			% =		173	,460 円
以上計	+ a+											3,295	,740 円
保証金等(の運用品	的 空室損失考慮	後)		269,	100 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =	2	,556 円
権利金等の	の運用部	益及び償却額(空)	室損失考慮	憲後)	償却3	年数(円 ×	í	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 ×		%			% =		0円
総収益	+	+ +				3,298	3,296 円		(12,446 F	引/㎡)	
(3)-4 1 m²	当たりσ)月額支払賃料の	算出根拠		()内は支	払賃料							
NO 事例都	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	斯 時, 正	点修 標準化 補正	建物村 差修正	格 地地	或要 比較	基準內 格差修正	者 査: E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃
a 福岡東 賃)	1 C (951	1,057 (1,057)	100 [100.0	[100]		100			100 [100.0	1	1,174		枓 ′1 円/n
b 福岡東 賃)	1 C (952	987	100 [100.0	[100]] 100		100			100 [100.0	1	1,154	月額支払賃料 (1,17	枓 70 円/m
-		'				+						基準階 2 F	= в

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		133,600 円	33,400,000 × 0.4 %	
維持管理費		104,076 円	3,469,200 × 3.0 %	
	土地	43,000 F	· 查定額	
公租公課	建物	283,900 円	33,400,000 × 50.0 % × 17	.00 / 1000
損害保険料		33,400 円	33,400,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		33,400 円	33,400,000 × 0.10 %	
その他費用		0 F]	
~		631,376 円	3 (2,383 円/m²) (経費率	19.1 %
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.5 %	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 É
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 É
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n ∘ : 設備の経済的耐用年数	15 É
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益		1		
項目	查	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		33,400,000 円		計監理料率
			141,000 円 / ㎡× 230.00 ㎡ × (1009 躯体部分 仕上部分	6+ 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0646	0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.09	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,157,640 円 8,142 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			3,298	,296 円
総費用			631	,376 円
			2,666	,920 円
建物等に帰属する純収益			2,157	,640 円
土地に帰属する純収益 -			509	,280 円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益			,701 円
×			(1	,874 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %		
		12,114,659 円	(45	,700 円/m²

(1)価格時点

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 福岡東(県) - 3 宅地-1

円 / m²

1.2 倍

(6) [平成31年1月]

線価

路線価又は倍率

倍率種別

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
福岡東(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島	5 智典 印
鑑定評価額		5,870,00	00 円 1 m	当たりの価格	35,600 円/㎡
1 基本的事項					

令和元年 7月 8日

正常価格

(2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日

更地としての鑑定評価

2 劉	監定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 大岳3 - 1			雪125				地積 (㎡)	(165)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺	辺の土地の利	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	1 低専 (50,80)
1	: 2	住宅 W 2		主宅の中に空 見られる住宅	- 1 - 1 - 1 - 12	南5 m 市道		 水道、 下水	西戸崎2	.3 km		(その他) 特別用途地区
(2)	 範囲	東 130 m、西	90 m、	南 60 г	 m、北	90 m 標		用戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 10	m、 奥行	· 約		現模		 180 ㎡程	度、	形状も	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			市道	方位 北5m		 	奇駅 西2	52.3 km		」 1 低専 ¦(50,80) □特別用途地区
	地域要因の将 来予測							のアク				╎ 毎ノ中道海浜公園な のと思料される。
(3)最	- 未 1/例 有効使用の判定	戸建住宅地	3 0 又 7 7 7 1 0 1 2 1	110113 20	2023.安卫	7 IC 10 FX 07 S	(4)	対象基準 の個別的	集地 方位		, 200	+4.0
(, -	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	35	5,600 円/1	'n	因				
の	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	'n					
		原価法	積算価	格		/ 円/	'n					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	福岡市都心部に	通勤する¹ が伺える。	サラリーマン	ン等が考え	えられる。立	地からぽ	需要は限	定的であ	5るが、低	金利等	○の住宅用地を求める○を背景に微増ながら○ 2 5 0 0 万円程度に
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ては未成熟であ	るため、ネ られた比シ	本件評価にる 集価格は、ヨ	あたっては 現実の市場	は収益還元法 B性を反映し	の適用で た説得え	を断念し りの高い	た。取引 価格であ	事例比較 5る。した	と法のみ がって	5る。賃貸市場につい みの適用であるが、当 、鑑定評価額の決定
(8) 公規信 示準标	代表標準地 間標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/㎡	100	100	100	[<u>]</u> 100			補 正 - 1	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準価 準価言	可年標準価格 ○ - 2基準地が共 である場合の検討	35,00 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	価格 動 状況	(一般的 要 医 地 域 要 医	東区の	人口増加 外の海沿	1に加え、 いに形成	低金利 成金れる	等を反映し	ノ、住写 である。	きされる。福岡市及び 記需要は堅調である。 地域的な選好性によ
一地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		- 円/㎡ - 間	要 因 の の	 / 個別的 要 医		变動要因	は見られ	れない。			

10	取引事 例番号	- 1	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	地 接状 状	度面道路 状況	の良設の	要交通) の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 3 K - 131		岡市東区				建付 地	()	長方	西4	m県道 .8 m .8 m 5路				1 低専 (0,80)
b	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				更地	()	長方	形 西4 南4 北4 三方	m	Í			1 低専 (60,80) 特別用途地区
c	福岡東 1	C 福I	岡市東区				建付地	()	ほぼ 形		夏11 m市 夏4 m 也	道			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	福岡東 1	C 福I	岡市東区				建付 地	()	長方	形 北東	₹5 m市道	<u></u>			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				建付 地	()	長方	形南西	55 m市道	<u></u>			1 低専 (50,80)
10	取引仰(円)	略	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因の比		推定村格(円)	票準価 / m²)	個別的 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(45	, 369	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	 		44,246	100 [130		;	33,879	街路 交通・		0.0	35,200
b	(36	, 301	100 [100.0]	100	<u>100</u> [/]	100 [103.7]		35,461	100 [100		;	35,461	接近環境		0.0	36,900
c	(44.	, 862	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		44,334	100 [130		(33,920	画地	+4	.0	35,300
d	(37.	,502	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		37,502	100 [114			32,724	行政その他		0.0	34,000
e	()	_100	[100.0]	_100	100 [102.0]		41,193	100			<u> </u>		[104 .	-	34,800
10		 イ月率	ウ標準化	補正の内記		[102.0]		41,100			 要因の比			100		
 а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	送近 0.0	環境		0.0	 野路	+6	3.0 交i	通・接近	+1.0	環境	+22.0
	-	+0.20	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	-	 他	0.0	 亍政	C	└).0 ¦そ(の他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	登近 0.0	環境		0.0	封路	C	().0 交	通・接近	0.0	環境	0.0
	-	+0.14	画地	+3.7	行政	0.0	その	他	0.0	亍政	C).0 ¦そ(か他	0.0		
С		% / 月 +0.10	街路		交通・接		· 環境 - -		0.0	封路		i	通・接近	+13.0	環境 	+7.0
			凹地		¦行政		\ - -		0.0	亍政		2.0 70		0.0	T	
d	正常 9	% / 月 0.00	街路 		 交通・接 		· 環境 			封路 		L	通・接近 		□環境 □ □	+5.0
	T# ^		凹地		一行政		その			亍政 		- 1	の他 	0.0		
e	正常 9	%/月 0.00	街路 		交通・接		□環境 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			5路 		<u>.</u>	通・接近 		□	+15.0
			画地	+2.0	¦行政 '	0.0	¦その	1U	0.0	丁以	C).0 ¦そ(が旧	0.0		

												тшт эхгс (х	///	·	0.0
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	きめ							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	=			-		所在及7	ゾ地番							
313	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修	ĪĒ	造成修正	ば工事費の補 E後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		_]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	で	地域要因の比		要因の	再訓	司達原価
	(円/m	'n)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較	比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
7	热成度修正		[]	/ 100			積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	沢						·								
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			F]率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較	咬		街路	}	交通	・接近		環境		行政		₹(の他	

(3	3) 収益価格算定内訳											
(3	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由											
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	=	還元利回り				
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)				
法						()		()				
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする住宅地域で	であり、賃貸市場が未成	対熟であるため、収益	還元法の適用を断え	まし7	た。				

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人	
福岡東(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二	印

 鑑定評価額
 16,300,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 71,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = # 0 II 00 II	/ C > /#-ta o 15***	T-14/T-15	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2 劉	経定評価額の決定		が女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区高美台 2 · 2 0 - 3	7.丁目3.5	1番					地和 (㎡)	-	228	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面)	道路の丬		供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 近の状況	設との	1低 (50,		
1	:1	住宅 W 2			と区画され <i>が</i> 主宅が建ち		東4.8 m 市道	l	;	水道、 ガス、 下水	福工オ	て前2 km		(そ	の他)	
(2)	 範囲	東8	30 m、西	20 m	南 150	m、北	50 m	標準	——↓ 的使用	戸建	住宅地	ļ				
近	標準的画地の形料	 犬 等	間口	約 15	i m、 奥行	亍 約	15 m、	規札	——— 莫		230 m²	程度、	形状 ፲	E方用	<u></u>	
隣 地 域	地域的特性	特記	特にない			街 基準4.	方位北 8 m市道	İ	交通	福工ス	大前駅南	東方2 km	法令	1 侃 (50,		
2-36		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	地域要 測する		の変動要	因はなく、	、戸建住	宅地域と	して繋					iの間、i	現状を	を維持す	ると予
	有効使用の判定	戸建住							0	対象基準 の個別的 因	集地 方 的要	ī位				+2.0
` '	定評価の手法 適用		例比較法	170	***	7		円 / ㎡	_							
(1)	鸣 州	収益還		収益価				円 / ㎡ ———————————————————————————————————	4							
		原価法		積算価				円/㎡	4							
(a) -	10 - 4+1//	開発法		1	による価格	•		円 / ㎡ 士 z 圖	1-f	- 12 ==	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	. 		- #4 <i>7h</i>	-t 7 // L	
(6) 巾:	場の特性	層であ	る。当該	圏域におり	西鉄線沿線 ハて2~3 れ行きも比	区画程度の	のミニ開	発が各:	地で行	う われて	おり、	各画地の	規模をコ	コンパ	クトにし	ノ、総額
)検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	求める 域で成	ことがで 立したも	きなかっ? のであり?	建ち並ぶ大 たため、比 規範性が高 準価格をも	準価格に い。した:	ついて検 がって、	討を行 指定基	う。採 準地が	採用した Nら求め	:取引事)た価格	例はいず	れも福岡	司市東	区内の位	主宅団地
(8) 公規信 示準格	代表標準地面 標準地番号	標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較]の	対象基 の規準 (円 /	≛価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	- 			r 1	100	100	-	,			補	画地		因	行政	
格し をた	ム小川岬竹	円	l/m²	100	[]		100				正	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較]の	対象基 の比準 (円 /	善 価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +17.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価村 ,800 円		[103.6] 100	100 [102.0]	100	[102.	0]	69	9,600	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因.	行政その他	0.0
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	削牛標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動		1	──│ 岡市東区 ハ状況に			↓ 加傾向(こあり、高		は福岡	県の平均]よりも
基準榜準価部地格	である場合の検討		弋表標準地	等と同一地 -	形 状	地域						あり、住環 要が見込ま		子なた	め、戸廷	住宅を
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+2.4	1 % 半年	円 / ㎡ =間	型 因 % の	要 团	句 個別	引的要因	因に格.	別の変	動はない	l _o				

(1)	比準価格	第二章	的訳														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	主要 設の ²	交通的 伏況	包	法令上の規 制等
а	福岡東 3 K		岡市東区				建付地	(ほり 方が	ぎ正 形	南5 m市	 道				1 低専 (50,80)
b	- 11 福岡東 1		岡市東区				建付			TE 7	 方形	北4.8 m	- 古道				 1 低専
D		61	四米山四				地	()	<i>ל</i> תני	764.0 III	브				(50,80) 特別用途地区
С	福岡東1		岡市東区				建付地	(台 月)	杉	北西3.7 北4 m	m市道				1 低専 (60,80)
	- 9	54										角地					
d	福岡東1		岡市東区				建付地	(袋 ^均	也等	西4.5 m	市道				1 低専 (50,80)
_		63	四十古区				7#1/-			7.8	5 ケπス	東22 ㎜	ョン 光				 1 住居
е	福岡東 1	71	岡市東区				地地	())	整形	宋22 115	示 坦				1 任店 (60,200) 高度地区2種20m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	□ 域要 比較		│ 惟定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因の	'	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.4]	_100	_100			_10	0			街	路	0	.0	
_	, 72	2,094	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		71,674	+	0.0]		71,6	^	通・	0	.0	73,100
b	(70)),247	100 [100.0]	[101.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		71,371	<u>10</u>	0.0]		71,3	接 71 _環 :			.0	72,800
С	()	_100	[101.8]	_100	100		<u> </u>	_10				画:		+2		·
	71	,308	[100.0]	100	[100.0]	_		70,477		4.9]		67,1	85 行:	政	0	.0	68,500
d	(63	, 3,101	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [85.0]		75,795	10 [11	1.0]		68,2	84 Z	の他	0	.0	69,600
е	()	_100	[100.6]	_100	_100			_10						102.0	ונע	
NO			_	100		[90.0]		66,111							100		65,400
NO	の内容			(補正の内記	7					工业	乳安 囚	の比較の	기하다.				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.24	画地	+3.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	0.0
		+0.20			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0		
c	正常	%/月	│街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	0.0
		+0.20			 行政		 - その			 行政		i	 その他		i		0.0
ام	元尝	0/ / 🗆			!		1		0.0						0.0	Imr	
a	正常	%/月 +0.30			交通・接		環境			街路 		i	交通・		i	坂児	0.0
			凹地		¦行政 ├		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
е	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	_{妾近} +1	0.0	環境	-15.0
		+0.20	画地	-10.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他		0.0		
オは	上準価格?	決定の	理由				•						〔比準個	插格:		7	1,700 円 / ㎡

													佃凹果	(乐)	-	4	七地-3
(2))積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原促	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	こめ									
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番									
njen	素地の取得 (円 /		事情補	iΕ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準	化補正	時点値	修正	j	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>10</u>]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯	豊用の補修	有	効宅地化率	ヹで		要因の比		的要因(の i	再調達.	原価
	(円/	m²)				上後0	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	[]]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²		'		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
(3)) 収益価格算	定内	訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	₫元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	「戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なが	ため		

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

令和 元 年 8 月 7 日提出 福岡東(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
福岡東(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	ED

鑑定評価額28,500,000 円1 ㎡当たりの価格86,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)	[平成31年1月]	円 / ㎡
(2)党业等人	A11 = 7	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	の埋田の	是首													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		5東区若 2 - 4 1		目11番3	3					地積 ㎡)	(330	洼	生令上の共	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	<u> </u>		な交通施記 の状況	ひとの	(60	注居 ,200)	
	1:1.5	住宅 W 2			宅、アパーる住宅地域		南西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	土	井1.5	5 km		•	その他) 夏地区2種	20m
(2)	範囲	東 30 m	、西	60 m、	南 30 r	n、北	50 m	標準的	使用一戸建	性主	記地		,			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	1 約	14	m、 奥行	ī 約	23 m、	規模		330	m³稻	度、	形状長	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m 路	市道		Σ通 · 土井	駅西	方1.5	5 km	法令規制	¦(60	主居),200) 度地区2種	重20 m
	地域要因の将 来予測	当該地域に 住宅地とし														する。
. ,	それの 関の判定	戸建住宅地							(4)対象基 の個別 因			. 1				
` '	経定評価の手法 ・	取引事例比		北準価 桁		8	•	/ m²								
U,	適用	収益還元法		収益価格		5	,	/ m²								
		原価法		積算価 格				/ m²								
(6)市	5場の特性	開発法同一需給圏占める。若行われ、地である。	ーーー は、JF 宮地区、	R 鹿児島 舞松原	地区ではる	生線沿線(不動産業	の住宅地域 者による開	発素地	の取得や、	I)	ソドニ	ューザーの	ミニ分	比薪作	他の取引が	が活発に
` / 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は 共同住宅も 低位に試算 価額を上記	見られる された。	るものの したか)、土地価村 「って本件で	各に見合	う賃料水準	が形成	されていた	はいに	こと)	及び近年σ)建築費	の高	ら止まりが	からやや
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		カ の	象基準地 規準価格 円/㎡)	ן ניזן	標準化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	-	1			補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +10.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/m	.	04.3]	100	100 [112.0]	[100.0		84,800		補 正 -	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 代表標準地	{ 通地点(代表標	31,000 F 標準地等と		価 変 動 状 況	地域	引 昇し 成 、 特筆	ている。 すべき ^ょ	コ・世帯数 上昇率は 地域要因の おり、取引	前年 変動	に増 程度 は認	加してお! あるいは! められな!)、ほほな大して	こいる	る地点が多 での取引に	31 I.
地格 の等 前か	公示価格	+6.7 %		- 円/㎡ (要 因 % の	 (個別的 要 因	固別	的要因I	に変動はな	:l 1。						

V0	取引事 例番号	. 1	新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画りの形状	也 接面: 状 状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1	C 福	 岡市東区				建付 地	(,	ほぼ長	西5 m市北3.5 m					1 低専 60,80)
_		51					777.1									. // -
b	福岡東 3 K - 91		岡市東区				建付 地	(,	ほぼ長 方形	長 │南西6 □	M巾追				1 低専 50,80)
С	福岡東1	C 福I	岡市東区				建付 地	(,	不整刑	∮ 南西6 □	m市道				1 低専 60,80)
d	福岡東 1	54 C 福	岡市東区				更地	(,	不整刑)	剪西6.	1 m市i	首			1 低専 50,80)
e	- 76	61						(,)						
	-															
00	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(85) , 132	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		84,884			87,		街路	(0.0	87,500
b	()	100.0	[102.2]	100.03	100		04,004	100		01,		交通・ 接近	(0.0	07,000
_	80	,872	[100.0]	100	[100.0]			80,244	[96		83,		環境		0.0	83,600
C	71	, 361	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	[90.0]		81,193	100 [96		84,	576	画地		0.0	84,600
d	(75	, 522	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		82,279			86.		行政 その他		0.0	86,500
e)	100	100	100	100		02,213	100			310	C 07 E	[100 .	_	00,000
VO	ア事情の内容を	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		1					要因の比較の	D内訳		100		
 a			街路		交通・接	新。。	環境		0.0	街路		一	・接近		一一语语	
u		+0.30					 そ の			 行政		<u></u>			L	0.0
h	正常	% / 日	街路		交通・接				0.0	5 野路		¦その - - - -	・接近	0.0	一理培	
J		+0.20			大 <u>远</u>		ス の			 		 そ の			L	0.0
_	正常	% / 日	街路		交通・接				0.0	5 野路		 	・接近	0.0	一理培	
_		+0.30			 行政		そ の			 行政		こっこ			L	-2.0
d d	正常	% / 日	街路		 交通・接		- での - 環境 - 環境		0.0	5 野路		+	・接近	0.0	環境	2.2
J		+0.58			文題 15 行政		^坂 元 その			ョ <u>-</u> ----- 行政		¦ 又過 ¦ こ			~ ***元 	-2.0
e		% / 日	街路	-5.0	・交通・接		- での - 環境		0.0	」以 一 街路	-3.0	+	・接近	0.0	環境	
_		/ /3	151년 画地		文 造	. ~ - 	¦ 塚垸 - その			^{到面} 行政		× その			ペマップ L	
			四七四		ΥΨΓΓΓ		1 (0)	ie.	[1	ΙJIIX		1	ie.			

(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	字し、	再調達原個	i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	3場合(の価格									
造成事例都	号			-			所在及7	ゾ地番								
素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点例	修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100							<u>10</u>]	<u>L</u>]		
付帯費用 (円)	'm³)	標準化	花補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因(D 再	語達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)]]		
熟成度修正	E]]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月習	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	比較		街路	Ž		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 還元利回り 純収益 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.5 0.4) (0.9513) 3,727,390 4,729,345 1,001,955 2,913,460 813,930 774,292 4.1 % 収益価格 18,885,171 円 57,200 円/m²) (収益価格が試算 できなかった場 合その理由 収益還元法が適用 できない場合その理由

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

(3)-	-2 想定建	建物の状	大況								<u>'</u>	■ 叫 宋(宗 <i>)</i>	- 5	七地-4
		用	途	建築	面積	(m²)	t t	講造・『	皆層	3	延床面	面積		(m²)
共同	住宅					145.00	S	3 F					30	5.00
公	法上の規	見制等												
	地域等		基準建蔽率等	指定容		基準容積率等	地積		間口・	奥行		前面道路、	幅員等	
1 住								-				前面道路:		6.0 m
	地区2種	20m	60 9	6	200 %	200 %	;	330 m ^r	14.3	m × 23.2	2 m		きでの距離:	m
想	建建物0	D概要	1 階:エント K ,約 4 6 m	ランス及 , 各階名	び駐車 [±] 3戸を想	易、2・3階: 想定。	I .	有効率 理由	90.	3 % 標準	準的な	よ有効率を抗	采用した。	
(3)-	-3 総収益	益算出内	 D訳											
	7k ==	用道	床	面積	有効	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	支払賃料	a [,]	保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
	階層			(m²)	率 (%)	(m²)	文払資料 (円)			(円)	þ;	権利金等(月	数) b権利金	等 (円)
1	~			15.00										
	· ~	住宅		145.00	95.0	137.75		1,300		179,075	5	3.	0	537,225
		住宅		145.00	95.0	137.75		1,400		192,850)	3.	0	578,550
3	~													
	~													
	~													
	計			305.00	90.3	275.50				371,925	5			1,115,775
年	額支払賃		7					371,	925 円	× 12ケ月	=		4,4	63,100 円
	共益費(管						円/㎡	×		m² × 12	ケ月:	=		0 円
			の算出根拠											
		•	車場使用料等)				,000 円/台	×	6	台 ×12ケ月	+		= 5	04,000 円
貸	資倒れ損労	も(算出)	根拠、金額)			敷金にて担保								0 円
	空等に J		₹相当額 \(%)+(×	空室率 B((%))		463,100 円			5.0 %	_		0	40. OFF III
`	· "" 人上計	+ a+			,	+ ;	504,000 円	×		5.0 %				48,355 円 18,745 円
			 益(空室損失考慮	後)		1 115	775 円 ×	95	0 % ×		1 00	0 % =		10,600 円
			で 登及び償却額(空	-	慮後)	償却分	丰数 (≢) ∃	運用利回り		%)		
	- /l III	\		· /	+v == /4 \		円×		% ×			=		0円
			保証金等の運用語	3(空至損失	考慮後)		円 ×) 45 III	% ×			% =	∏ / m²\	0 円
	(収益 4 1 ㎡		+ + +	ではこれ	п	() +1+++	4,729,3)40 门		(14,331	13/111)	
NO	事例番)月額支払賃料(事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情		()内は支持 点修 標準化 補正		地域因のは	或要 比較 格	基準階層差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基	準階の賃料
	福岡東 1 賃) -	I C (851	1,060 (1,025	100	[100 10		100 [100.0]			100 100.0]		1,116		賃料 303 円/㎡
b	福岡東 1 賃) -	752	1,563 (1,499	100	[100 100		100 [110.0]	100 [100	_	100 100.0]		1,421	月額支払貸 (1,	賃料 300 円/㎡)
С	-		(100		<u>100</u> []	<u>100</u> []			100			- 基準階 2	PF B

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		180,400 円	9		45,100	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		248,355 円	9		4,967	,100 ×	5.0	%	
Λ·I□ Λ·È⊞	土地	99,700 F	9 1	查定額					
公租公課	建物	383,300 F	9		45,100	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		45,100 円	9		45,100	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		45,100 円	9		45,100	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円	9						
総費用									
~		1,001,955 円	9 ((3,036 F]/m²)	(経費率	21.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.5 %		g:賃料の変	動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %		n a:躯体の約	经済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %		n ♭ : 仕上の約	经済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	20 %		n ∘:設備の約	经済的耐用	手数			15 年
m:未収入期間		1.0 年		:未収入期	間を考慮	した修正率	<u> </u>		0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		45,100,000 円			- .	2		設計監	
— TIVELM (MEVER		0.0040			000 円 / m 本部分	ı́ x	305.00 m	î × (100%+	0.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646		0.0514 ×		0.0648 >		+ 0.0908	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,913,460 円 8,829 円/㎡))						
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>	<u> </u>							
総収益								4,729,345	円
総費用								1,001,955	円
純収益 -								3,727,390	円
建物等に帰属する純収益								2,913,460	円
土地に帰属する純収益 -								813,930	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							774,292	円
×				(2,346	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %							
		18,885,171 円		(57,200	円/㎡

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント	
福岡東(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二	ED

鑑定評価額17,400,000 円1 ㎡当たりの価格66,000 円/㎡

1 基本的事項

	 (1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
ŀ	/ 2) 中北河本口	\$10 - F		/ F) /# +b	丁 () (王 		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
L	(2)実地調査日	令和 元 年	6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価						

	鑑定評価額の決定		~													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			☑多々良1 21-2	丁目777	7番					地積 (㎡)	- 1	264	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	・ とな交通施 での状況	設との	1 住 (60	E居 ,200)	
	1:1	住宅 W 2		中規模 ト等が 地域	関一般住宅、 が混在する即	アパー 死成住宅	南西4 市道	n		 水道、 ガス、 下水	土井1	.6 km		`	での他) ,160)	
(2)	祭田	声 20	0 m、西	200 m、	古 150	m、北	100 m	抽油	的使用) (C E				(00)	, 100)	
(2) 近	ණ囲 		間口			III、礼 5 約					住宅地 250 ㎡		形状も	≡ ' T	T&	
隣	一條學的画地の形1 地域的特性		1	#y 10	m、 奥行		17 m、 ∵≍	况		1				_		
地 域	地球的特生	特記 1 事項	寺にない			街 - 4 m 路 -	1巾追		施設	1	扒 学区	百方1.6 km	法令规制	(60	±店 ,160)	
-										1			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1		
	地域要因の将 来予測				、見受けらね 」にあり、♯								立地(の優か	位性の認	められ
(3)最	長有効使用の判定	低層住	宅地						(対象基準 の個別的	準地 な	:61				
(5)銀	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	6	7,000	円/m²		因						
σ,	適用	収益還	元法	収益価	格	5	9,500	円/m²	!							
		原価法		積算価	格		/	円/m²	!							
		開発法		開発法	による価格	ŧ	/	円/㎡	!							
(6)市	5場の特性	近隣地地	域は交通	利便性がか	おける郊外(やや劣り、イ 建住宅で3	住宅需要I	は周辺他	地域に	比しst	引いもの						
ì 核	ば算価格の調整・ 就証及び鑑定評価 質の決定の理由	った。ネ	本件では	快適性を打)、戸建住 指向する住 評価額を上	宅地域に	あること	より、	受けら 比準値	られる。 価格を重	収益価 証視し、	i格は賃料の 収益価格を	の粘着性 を関連作	まなと けけ、	により低 指定基準	₹位とな
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的	の規準	基準地 達価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域野 因の比 較		別的見の交	対象基 の比準 (円/	声価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +8.0 +35.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[104.3]	100 [101.0]	100	[100	0]	6	7,200	補正	画地 行政	+1.0	因	行政 その他	-4.0 0.0
地討	- 1 対象基準地	,			[]				口1十分	抽体合	I- ± 13	その他	0.0	71 14- 2-	th 7 7 =	₩ ₩ ₩
(10) 対年 象標(ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		増加傾			にのり、	立地の優	江 土力・部	びめら	016の小里	加生拟分
基準準備	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		で表標準地	寺と同一地	形状成況	世要因	文 交	通利便	性がや	や劣る	地域にる	あり、住宅	需要は原	引辺化	地域に比	とし弱い
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+2.3	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	句 個	別的要	因に変	動はな	l I。					

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 型 (m^2) の形状 状況 設の状況 制等 南西5.5 m市道 1 低専 а 福岡東31 福岡市東区 建付 ほぼ長 地 (50,80)方形 116 西3.6 m市道 1住居 福岡東31 福岡市東区 建付 長方形 地 (60,160) 高度地区2種20m 117 ほぼ長 福岡東1 C 福岡市東区 南東9 m市道 1低専 C 建付 地 (50,80)方形 753 更地 北8 m市道 1住居 d 福岡東10 福岡市東区 ほぼ台 (70,200)形 南6 m 東1.4 m 三方路 559 南西6 m市道 1低専 福岡市東区 e 福岡東10 貸家 ほぼ整 (60,80)建付 形 南東6 m 角地 764 取引価格 標準化 地域要 NO 事情補 時点修 建付減 推定価格 推定標準価 個別的要因の 查定価格 (円/㎡) īF īF 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [105.0] 100 100 100 街路 0.0 а 60,900 [100.0] [100.0] [100.0] 63,945 [96.0] 66,609 66,600 交通・ 0.0 b [106.2] 100 100 接近 100 100 72,529 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 77,026 [116.6] 66,060 66,100 環境 0.0 [104.6] c 100 100 100 100 画地 0.0 70,731 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 71,830 [106.9] 67,194 67,200 行政 0.0 d 100 [102.4] 100 100 100 [95.7] 51,910 [100.0] 100 [/] [82.3] 64,588 67,490 その他 0.0 67,500 100 100 100 e 69,578) 100 [103.2] [100.0] [110.4] [100.0] [96.9] 67,121 100 [100.0] 100 74,102 67,100 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO ア事情 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 %/月街路 環境 環境 а 交通・接近 街路 交通・接近 0.0 0 0 0.0 +2.0 -2 0 0.0 +0.56 画地 その他 その他 行政 行政 0.0 0.0 0.0 -4.0 0.0 正常 b %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 +7.0 +9.0 +0.62 画地 |行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 %/月街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +5.0 +3.0 +3.0 +0.58 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +3.0 0.0 0.0 -4.0 0.0 交通・接近 +10.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 0.0 0.0 0.0 +4.0 -18.0 +0.30 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -17.7 0.0 0.0 +2.0 0.0 正常 %/月街路 e 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +2.0 -2.0 +15.0 +0.54 画地 その他 行政 その他 ¦行政 0.0 -4.0 -3.1 0.0 0.0 オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 67,000 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	じな場合	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	の価権	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点修	逐正	造 <i>/</i> 修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	I100	0		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的 比較	要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正夜、	グIIII1日 (円/㎡)	PAN	(円/m	ı̈́)	ŦX	LUŦX			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	0		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格		F	g / m²	·		
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	\$ 1	交通	・接近		環境		行政	1	₹(の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,375,198	898,400	3,476,798	2,816,560	660,238	(0.9753) 643,930	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,705,610	円 (59	9,500 円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::									1	届 尚 果(県) 	- 6		地-4
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	 面積		(1	m²)
共同	住宅						150.00	LS	2 F	=					300.00	
2	法上の規	制等					ı									
用道			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
						222.24			22.1 2				前面道路:	市道	4	1.0 m
1 倍	E店			60 %		200 %	160 %		264 m	16.0	0 m × 1	7.0 m	特定道路書	きでの距離	i:	m
想	限定建物σ	人概要	2 D K	平均縣	専有面積	5 0 m²			有効率 の理由	10	0.0 %	外階段值	使用のため			
(3)	-3 総収益	算出内]訳					<u>'</u>			<u> </u>					
		用途		床面	i積	有効	有効面積	1㎡当	たり月額	月	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
	階層				_	率	(m-2)	支払賃料	4		,					
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月		利金等	(円)
,		住宅			150.00	100.0	150.00)	1,160		174,	000	1.0			1,000
1	~												1.0			7,000
2	! ~	住宅			150.00	100.0	150.00		1,180		177,	000	1.0			7,000
	~															
	~															
	~															
	±.,				300.00	100.0	300.00	,			351,	000				,000
	計 ■額支払賃	€ 承习							251	000 П	1 10/	<u> </u>				1,000
	- 顔又払身 共益費(管							四 /	ىن m²×	000 F.	x 124	ノ <u>ロ -</u> 12ケ月			4,212,00	0円
			の算出根拠	л			共益費等を別			けない						011
			車場使用料					5,000 円/			5 台 x12			=	300,00	00 円
貸	資倒れ損失	<u>·</u> -(算出	根拠、金額	 頁)			敷金などに。	い担保さ	されている	5						0 円
<u> </u>	室等によ	る損失	相当額				4	212,000	円×		5.0	%				
(+ a)×⊆	室率 A	(%)+(×空	室率B(%))	+	300,000	円×		5.0	% =			225,60	00 円
l)	人上計	+ a+												-	4,286,40	00 円
			(空室損免					,000円 >		.0 %			0 % =		3,33	35 円
楮	€利金等σ 	運用益	及び償却	額(空室	室損失考慮	憲後)		年数(,000 円 >		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %)		85,46	63 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円 >	(%	×		% =			0 円
	8収益		+ +					4,37	75,198 円		(16,573	円/㎡)		
(3)			月額支払				()内は支									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	ŀ	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	注物 差修正	格 地域のと	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
	福岡東 1 賃) -	C (418 360)	100 [100.0	[100] 100		100 [100.0			100 [100.0]	-	1,255	対象基準月額実施		円/㎡
	福岡東 1 賃) -	C (1,	060 025)	100 [100.0	<u>[100</u>]		100			100 [100.0]		1,194	月額支	払賃料 1,180 F	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100	100] 100]	<u>100</u> [-		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳	1			
項目	〕	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		174,400 円	43,600,000 × 0.4 %	
維持管理費		225,600 円	4,512,000 × 5.0 %	
Λ.10 Λ.÷π	土地	40,600 円	查定額	
公租公課	建物	370,600 円	43,600,000 × 50.0 % × 17.00 /	1000
損害保険料		43,600 円	43,600,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		43,600 円	43,600,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		898,400 円	(3,403 円/㎡) (経費率 20	0.5 %
3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.5 %	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 년
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 £
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 £
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.8	9753
3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		43,600,000 円	設計監理 141,000 円/㎡× 300.00 ㎡×(100%+ 3	料率 5.00 %
元利逓増償還率		0.0646		设備部 20
建物等に帰属する純収益		2,816,560 円	0.0314 % 40 /0 + 0.0046 % 40 /0 + 0.0906 %	
×	(10,669 円/m²)		
3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			4,375,198	円
総費用			898,400	円
純収益 -			3,476,798	円
建物等に帰属する純収益			2,816,560	円
土地に帰属する純収益 -			660,238	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		643,930	
2) 0 十批の収益価格		(r a) 4.4.07	(2,439	円 / m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		15,705,610 円	(59,500	円 / m

令和 元 年 8 月 5 日提出 福岡東(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
福岡東(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

 鑑定評価額
 30,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 107,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	円 / ㎡
(2)中地田本口	A11 = 7 0 0 00 0	/ F \ / T-10 O 15 # T	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)1皿格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 💃	監定評価額の決定	の埋田の	要百														
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等		市東区か 3 - 2 1		目2221	番71					寸 (m	也積 ㎡)	(288	菬	5令上の規	制等
準 一	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	足との		t.専 ,80)	
,	l : 1.5	住宅 LS 2		中規模 ぶ住宅	一般住宅 <i>加</i> 地域	が建ち並	北西4. 市道	7 m		水道、 ガス、 下水	千早	⊒700	m		(₹	[の他)	
(2)	範囲	東 120 m	n、西	100 m、	南 180	m、北	70 m	標準	善 的使用	□ 用│戸建	住宅	地					
近隣一	標準的画地の形物	大等 「	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m	. 規	模	'	300 ı	m²程.	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性			己置が区	ち並ぶ街 画整然と	街 基準 4.	方位北 7 m市	道	交通施設		沢 川	上東方	700 m	法令規制	(50	氏専),80)	
	地域要因の将 来予測	当該地域I な不動産							然とし	た戸建	住宅	地域	である。	当該均	也域	の地価は	、好調
	有効使用の判定	戸建住宅は								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位	Ī				0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例と		比準価格	<u>- </u>	10	7,000	円/m	i								
"	A2/1)	収益還元法 原価法	-	収益価格 積算価格			/	円/m 円/m									
		開発法			ョ - -よる価格	<u> </u>	/	円/m									
, , ,	場の特性	同一需給 需要者は、 戸建住宅の 金利を背景	天神・ 場合、 <u> </u> に昨年	博多地区 土地建物 に引き続	の事務所 総額で4 き堅調で、	に通勤する 000万 、地価は、	る者等あ 円以上で 上昇傾向	る。耳 で推和 で推和	収引の「 当該」 多してし	中心とな 地域のよ ハる。	る価	格帯 生活	は、規模 利便性に	により 優れる	多少 住宅	が前後する	が新築とは、低
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	当該地域に 住宅地域で 還元法は通 指定基準地	である。 動用しな	当該地域 かった。	は、収益 以上のこ	獲得を目的 とから、「	的とした 司一需絲	:低層期 :圏内に	^{共同住3} こある	宅は散見 現範性か	しされ	るか	、 賃貸市	場は繋	収し	しておらす	げ、収益
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 蛟	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / r	<u>[</u>	00	100	100	[100]				補 正 そ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)		19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要 比	別的 因の 皎	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 -12.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/r		04.3]	100	100	[100		10	07,000	- 1	補 正 そ	画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年記録 基準価格	□ 門年標準価格 D - 2基準地が共 食 である場合の検討	1 通地点(代表:	00,000 漂準地等。		形 状成 況	地域	⅓ 丿	iにつに 域要因	ても上	异傾向	が続い はない	ハてい ハが、	本を上回る いる。 千早・名				
地格 の等 前か	公示価格	+7.0 %		円 / m ²	要 因 % の	(個別的)要 因		になし	<i>)</i> 。								

V0	取引事 例番号	ļ	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面追状况	色路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 3 K		岡市東区				更地	(不整)	整形	南東7.1	m市道				1 中専 (60,150)
1-	- 5	_					7-11-1-1			1-1	-	±0+	\ **				4 //(事
b	福岡東 1		岡市東区				建付 地	(方形	ぎ長 ド	東6 m市	旦				1 低専 (50,80)
c	福岡東 1	_	岡市東区				建付地	(ほli 方デ	ぎ長 ド	西5 m市; 北3.5 m					1 低専 (60,80)
	- !	51															
d	福岡東 1		尚市東区				建付 地	((ま) 形	ぎ台	北6 m市 南東6 m 角地					2住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡東 1	_	 岡市東区				更地			ほ	 ぎ長	 南東4 m	 市道				 1 住居
	- 65	55						(方形	B	南西4.5 角地	m				(70,160)
VO	取引信(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減価の補正		推 (定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較	格	性定標準値 (円/㎡)	西)	個別的 比較	ク要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[105.0]	100	100		400,000	100			407.5		路	(0.0	400,000
b	(,399	100.0]	100	100	100		100,020	100	3.0]		107,5	^	ē通・ 	C	0.0	108,000
	99	,100	[100.0]	100.2	[100.0]			102,209		5.0]		106,4		環境	C	0.0	106,000
C	(122	100	[102.7] 100	100	100 [103.0]		04 004	100			100 4		1地	C	0.0	100 000
d	(,132	100.0]	[105.5]	100.0]	100		84,884	100	3.3]		108,40		政	C	0.0	108,000
	100	,300	[100.0]	100	[100.0]			102,734		5.9]		107,1	26 7	の他	C	0.0	107,000
e	126	010	100 0.7	[102.8]	100	100 [103.0]		126,664	100			106 4	40		[100 .	0 _]	106,000
VO		 イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[[103.0]		120,004				 の比較の			100		100,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持		環境		0.0	街路		+1.0		接近	4.0	環境	
	1 1	+0.50			 ¦行政		 そ の			 行政		+1.0 ! 1.0+				L	
b	正常	% / 月	街路		交通・持		- - - 環境		0.0	街路		-4.0			0.0	□環境	
~		+0.58			 行政		 そ の			 行政		i	その他			L	. 0.0
_	正常	06 / FI	街路		交通・排		!		0.0	街路					0.0	平平接	<u> </u>
		+0.30			i		└ □ □ 環境									L	-12.0
		=	画地		¦行政		その		0.0	行政 			その他		0.0	¹	
d		% / 月 +0.55	街路 		交通・持		, □環境 □ □			街路 		i			-4.0	□ 環境 □ □	.3.0
			画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政		+3.0	その他	1	0.0		
e			街路		交通・持		環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-3.0	· 環境	+18.0
		+0.35	画地	+3.0	行政	0.0	¦その	-	0.0	 行政		+4.0	その他	3	0.0		

													(> -)	'		0 25
(2))積算価格算足	定内訳														
(2))-1 原価注	去が適ん	用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	5り、 _‡	再調達原何		把握ができない	いため。				
(2))-2 造成5	宅地内等	等に存	し原何	画法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	;			-		所在及び	ゾ地番								
1	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点値	多正	造修	正後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
			100 []	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化 率	<u>∝</u> で	地域要因の		的要因の	再	調達原	原価
	(円/㎡	ĵ)				上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	ı̈́)	較	比較			(]/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	格			円 / m²				
内	沢															
素地	事情の 月 内容	月率変	動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
		9	% / 月	事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比較	ξ		街路	i	交通	・接近		環境		行政		7	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	涯	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	UD 24 /T-10							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅 も困難であるため、	を中心とした住宅地域 収益還元法の適用がで	域であり、戸建住宅の賃 できなかった。	賃貸市場が形成されて	おらず、賃貸事例	削等の)収集

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

令和 元 年 8 月 2 日提出 福岡東(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社	
福岡東(県) - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉		印

鑑定評価額17,900,000 円1 ㎡当たりの価格80,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7.	月 8日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2) 中地河木口	A11 = 7 0 0	07. 🗆	/ C) /#+#2 co 15 **5	工労(本)4		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月	27日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定詞	評価						

2	鑑定評価額の流	犬疋の埋田	の要旨														
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」			【青葉 6 丁 1 7 」	目914智	番51					地 (m	積 (2	223	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	通施設 況	との	1低 (50,		
	1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 住宅地域	が多い閑	一 南東6 i 市道	n		水道、 ガス、 下水	土井	1.1 km			(そ	·の他)	
(2)	範囲	東 100) m、西	50 m、	南 150	m、北	80 m	標準	≛的使月	用 戸建	住宅	地					
近 隣	標準的画地の	形状等	間口	約 15	m、 奥行	亍 約	13 m、	規	模	'	200 r	n²程度、	开:	∜状 長	長方用	纟	
地域	地域的特性	特記特記事項	記すべる	き事項はな	:61	街 基準 6 m 路	方位 オ 市道	ኒ	交通施設		訳北方	1.1 km		法令 規制	(50		
	地域要因の将 来予測	/ Æ II		:して成熟 で推移し	している。	居住環境:	が良好な	住宅は	地域で	、良好	な居	住環境	を反映	して氰	需要	は堅調で	あり、
	と			l						対象基準 の個別的 因	準地 的要	方位					+3.0
(,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		1		8	- ,	円/m	_								
	, A2713	収益還え	C 法	収益価 積算価				円/mi	_								
		原価法開発法		12471111	<u>哈</u> による価格	<u> </u>	/	円/m ² 円/m ²	_								
(6)市	5場の特性	同一需約)一次取	□ 東区東部の 得者である	D丘陵地に る。戸建住: ㎡で1,6	所在する(宅地域と	主宅地域 して成繋	を中心 してい	 いとする 1る居住	主環境カ	で良好	な住宅は	地域でる	あり、	住宅		
· 核	ば算価格の調整・ を証及び鑑定評値 質の決定の理由	□ 方、対象 □ 収益価析	R基準地 Bを求め	が属する [‡] ることがつ	或で、自用 地域は戸建 ^を できなかった 西格を基準	住宅が支 膝 た。そこ	記的で、 で、現実	アパ- の不動	- トなる 加産市 ⁵	どの収益 易におけ	き建物 ける経	はほと <i>i</i> 済行動 [;]	んどみ! を裏付I	られな ける資	い住 (料か	宅地域に	こあり、
(8) 公規· 示準:	代表標準 価 標準地番号 格	声地 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的	の規		内	票 街 棒 交 化 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1				甫 画:	_		因	行政	
格し をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100	<u>-</u>			1	E 行i そのf				その他	
(9) 指か 定ら	指定基準均	也番号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要認 比	別的	の比差	/ m \	内	票 街	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +6.0 +14.0
基の 準検 地討		基準地の価格 92,000 円		[104.3] 100	100 [101.0]	100	[103	0]	8	0,200		i 画: E 行i そのf	政	0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新	規 恪		00 円 / ㎡	価 変 格 動	(一般的)要因	2116			ブランド: 人口は:		· 、九大	:箱崎キ	ャンバ		 地と大型 ある。	型開発事
基準準備地格	・ 2 基準地 検 である場合の 村 代表標準地		衣標 準地	寺と同一地 -	形状。	、要 因	需			地域と地価は				良好な	居住	環境を反	映して
の等前か	公示価格		% 半年	門/㎡	 因 の	要因		域内に	おいて	標準的	であり)、特に	変動要	因はな	il I.		

(1)	比準価格質	算定内	訳														
NO	取引事例番号	.	所在及び ^地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	——— 画地 形状	接面道状況	 道路の	註 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 1 (岡市東区				建付地	(ほ(i) 方形	ぎ正 形	北西5 m	市道			(1 低専 (50,80) ■建住環境形成
b	福岡東 1	C 福I	岡市東区				建付地	(ほ!i	 ぎ正 ド	北西12	m市道			(1 低専 (50,80) 建築協定
С	- 45 福岡東 1 - 45	C 福I	岡市東区				更地	(ほ(i 方形	 ぎ正 形	北西5 m	市道				1 低専 (50,80)
d	福岡東 1	C 福I	岡市東区				建付地	(長7	 方形	北西4 m	 市道			(1 低専 (50,80) = 建住環境形成
е	福岡東 1	C 福I	到市東区				建付地	(長7	5形	北東9 m	市道			(1 低専 (50,80) 建築協定
NO	取引価(円/	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	山 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
a	71,) ,314	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		73,026		5.9]		76,1	48 3	野路を通り		.0	78,400
b	81,	, 955 , 955	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		83,922				76,8		妾近 環境		.0	79,200
С	76,	, 080	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		77,449	<u>100</u>			78,2	31	画地 - **-		.0	80,600
d	(63,) ,491	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		64,824) 6.4]		75,0		_{亍政} その他		0.0	77,300
е	(91.	,748	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [95.0]	<u>100</u> [101.0]		97,629) 2.2]		87,0	13		[103 .	0]	89,600
NO		1月率	ウ標準化	⊥ 公補正の内部				,,,,,,]の比較の					
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	-5.0
	+	+0.30	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	<u></u>	0.0		
b			街路		交通・接		環境		0.0			+4.0	i		0.0	· 環境	+5.0
		+0.30	四地		¦行政 -		その		0.0				その他		0.0		
С		% / 月 +0.30	街路		交通・接		環境		0.0			-1.0	交通	·接近 	0.0	· 環境 	0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0				その他		0.0		
d		%/月 +0.30	街路 		交通・接		環境		0.0				L		-1.0	· 環境 - 	-10.0
			岡地		¦行政 -		その		0.0				その他		0.0		
е		% / 月 +0.30	街路 		交通・接		環境		0.0			+3.0	_ 		-1.0	· 環境 - 	+10.0
		. 0.00	画地	+1.0	¦行政 '	0.0	その	他 ————	0.0	行政		0.0	その他	<u>t</u>	0.0		
オレ	北準価格決	定のヨ	理由										〔比準	価格:		8	0,400 円/㎡)

															福岡東	(県)	- 8	3	宅地-3
(2)	積算価格質	算定内	訳																
(2))-1 原(価法が	適用で	きな	£ () £	場合その理由	b	既成	市街地に	 存し、:	土地の再記	周達	原価の排	巴握が困	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	の価格										
ì	造成事例 番	号					-		所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情	青補」	Ē	時点修〕	E	の価権	ン の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準	化補正	時点何	修正		正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			[100]	<u>I</u>]						<u>10</u>	00	<u>L</u>]			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準	隼化社	補正	時点修	E	下後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	也 個別的 比較	的要因(の一再	調達.	原価円/㎡)
			[100]	I100]				(%)	<u>10</u>	00]	<u>L</u>	00			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算值	西格			F	円 / ㎡				
内	沢																		
素地	事情の 内容	月率	変動率		造成一	標準化補正				月率	室 動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% /	月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		:	街路	各		交通	・接近	,	環境	•		行政			その他	ļ	
(3)	収益価格質	算定内	訳																
(3)	-1 収益還	 最元法(直接法	<u>ま</u>)の	適用	 又は収益還	元法が	で適用で	きない場	合の理	<u> </u>								
	総収益	・1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法/ 総収益 総費用 純				純山	及益		建物に	帰属する		土地に	帚属する		入期間	修正	還	元利回り	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	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	都市計画法上、第1 域で、賃貸市場が未	種低層住居専用地域に 成熟であるため。	こ所在し、自用の戸建位	主宅を中心とする居住	の快適性を指向する	住宅地

(4)開発	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	発法を適用する場合(の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

令和 元 年 8 月 2 日提出 福岡東(県) - 9 宅地-1

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-	- 卜福岡	
福岡東(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島	智典	EP
鑑定評価額		13,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		67,900 円/m²

1 基本的事項

ı	(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	8日 (5) [平成31年1月]	円 / m²
	 (2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	 (5)価格の種類	正常価格		泉 路線価乂は倍率	1.2 倍
	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				· 旧华惟加	

2	艦定評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	-	岡市東[苫 3 2		3丁[5」	1 8 7 ∶	3番80						地 (m	積()	(191	Ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現		の土地の	利用の状	接	面道路	の状	<u> </u>	供給 処理施 设状況			文通施)状況	設との	(50	乱専 ,80)	
	1:1	住宅 W 2				一般住宅が		南5 市道	n		J.	K道、 ブス、 下水	三苫	1.1	km		特別	その他) 別用途地区 区計画等	<u> </u>
(2)	 範囲	東 60	0 m、西	100) m.	南 20	m、北	80 m	1 標	準的	使用	戸建		地					
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約	15 ו	m、 奥行	 亍 約	13 ı	n,	規模		1	200 r	n²程』	 芰、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	寺になし				街、基準市		北5 r		交通	三苫馬	尺南	 i西方	ī1.1 km	法令規制	\(50 特)	低専),80) 別用途地[区計画等	X
	地域要因の将 来予測					区画整然のれる。 5										ュース は見られ			現状に
` ′	有効使用の判定	戸建住:									(4)対 の 医	対象基準)個別的	集地 勺要	方位	<u> </u>				+4.0
` ′	定評価の手法 適用	取引事例		1	準価格		(,	円/			•							
0,	旭市	収益還え	元法		益価格	-		/	円/										
		原価法			算価格			/	円/										
(a) -	-10 - 1+ 11	開発法				よる価格	-	/ /// + 7	円/		= ± 12	-++	-#D+	==	 	÷ — 114 ~	1	1746	1.4.7
(6) ਜ਼	場の特性	。想定で	される需 ら回復傾	要者と	こして する。	内の環境 は、福岡 また、東 。中心と	市都心部 区の人口	に通勤 及び世	するサ 帯数は	ナラリ t増加	Jーマ I傾向	ン等が にあり	·考え 、近	られ隣地	る。地位域につい	動向に ハても対	t低st 3外は	È利や住宅 こあるも∂	需要の
) ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	であるが価格牽迫	ため、本 連性の高	件評値 い類似	聞にあ 以地域	域は、戸 たっては に生起し 指定基準	収益還元 た事例に	法の適 基づく	用を断もので	f念し であり	/た。)、説	取引事 得力が	例比 高い	較法 。し	のみの〕 たがって	箇用であ て、鑑定	るな	バ、比準値	₫格は、
示準	代表標準地 西 標準地番号 各	標準	重地 -	時点 修工		標準化補正	地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	σ	対象基)規準 (円/	価格	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格			[]	100	100	[]						画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100		[]	[] 10	00				1		1JIX の他			C 07 18	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修I	点 E	標準化補正	地域の	比	固別的 要因の 比較	σ,	対象基分比準	価格	内	隼	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円	_	100		100	100	-	04.0]		67	,400		E	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準体 準価)	の 削牛標準価格 の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代)O 円 / 等と同		価格形成 形成	地	國∫	東区の 区画整	人口: 然と	増加に した(こ加え、 主宅団 ^は	低金	注利等 5 <i>り</i> 、	学を反映	し、住宅 宅を中心	:需要 いとす	1る。福岡 要は堅調で する地域要	である。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+2.4	% 半年	円 / =間		要 因 6 の	個別は要し		特段の	変動	要因に	は見られ	れない	١.					

VO	取引事例番号	ļ .	所在及び ^地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の I	画地 形状	接面道路 状況	きの主殺の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1		岡市東区				建付地	((ほぼ) 方邪	 ぼ長 ド	北西5 m市	道			1 低専 (50,80)
b	- 95 福岡東 1	_	岡市東区				建付				ぎ整	南西4 m市				1 低専
	- 95	55					地	() 形		北西4 m 角地				(60,80)
С	福岡東 3 K		岡市東区				建付 地	(ほ(i 形	ぎ台	南東6 m市 北西6 m	道			1 低専 (60,80) 特別用途地区 地区計画等
d	- 81 福岡東 1	_	図 士 声 区				建付			1=1:		西5 m市道				 1 低専
u	備阿泉 - 86		岡市東区				地	(方別	ぎ長 ド	四つ 川巾追				1 低等 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東1	_	岡市東区				建付				ぎ整	南3.5 m市				1低専
	- 95	57					地	() 形						(50,80)
VO	取引信(円)	画格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	· 域要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(65	, 212	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		65,212	100 r gg) <u> </u>		65,277	街路	(0.0	67,900
b	()	100.0	[100.8]	100.0	100		03,212	100			03,211	_ 交通・ 接近	(0.0	07,900
_	50	,918	[100.0]	100	[100.0]	ļ		49,830	[82			60,473	環境	(0.0	62,900
С	62	, 374	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.5]		66,489	100			64,615	画地		1.0	67,200
d	(74	, 140	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [96.0]		78,388	100)).5]		65,052	行政・その他		0.0	67,700
e	()	100.0	[101.8]	100.0	100		70,000	100			00,002		[104.	-	07,700
			_			[100.0]		52,544				64,949	_	100		67,500
VO	ア事情を	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内記	Н				-	工地類	或安达]の比較の内	訳			
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	-3.0	環境	+3.0
		+0.25	画地	+2.0	├	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0 건	· ·の他	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+3.0	環境	-20.0
		+0.10	画地	+3.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	· の他	0.0	L	
c	正常(% / 月	街路		 交通・接		 環境 			街路			通・接近		環境	-3.0
		+0.18	画地	 -4.5	 行政		こっての		· 	 行政			 ·の他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路		-	通・接近		環境	+17.0
		+0.30	画地		 ¦行政		ところ			 行政		۔۔۔۔۔ عامی ا		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		¦ ¦環境			街路		<u> </u>	通・接近		環境	
		+0.20	 画地		 ¦行政		└ ├その		0.0			0.0 0.0 7		0.0	L	

													佃凹米	(木)	- ;	9	七地-3
(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										
ĭ	造成事例番 [。]	号			-		所在及	び地番									
3	素地の取得((円/၊		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点値	多正		逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>0</u>]]			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有	i効宅地化率 ∶した価格	で図	地域	要因の比) 個別的 比較	的要因(ひ	再調達.	京価
	(円/1	ที่)				正復(の価格 (円/㎡)	P J	でに (円/n	n³)	₩X		LLTX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]					
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F	9 / m²				
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比較	較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>	

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

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

令和 元 年 8 月 5 日提出 福岡東(県) - 10 宅地-1

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	
福岡東(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生	印

鑑定評価額30,000,000 円1 ㎡当たりの価格115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	4日((<u>6</u>)	[平成31年1月]	86,000 円/㎡
/ 2) 宇地钿本口	◇和 元 年 6日 21 日	(こ)(西坎の話器	正党価格		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格 		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2	艦定評価額の決定	沙连田	ツ女日												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区千早1丁 5 22」	目2752	2番22	7				地 (㎡		261)	法令	上の規制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	1 中専 (60,1	•
	1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅だ 然とした住宅		東4.8 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	名島8	350 m		(<i>₹0</i> .)他)
(2)	範囲	東 120	Dm、西	20 m、	南 30	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地	b B			
近	標準的画地の形料	 犬等	間口	約 15	m、 奥行		18 m、	規	 模		270 m	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 特記	持にない			街 4.	8 m市道	İ	交通施設	- 名島馬	沢 北	西方850 m	法令規制	¦1中특 ¦(60,1	
	地域要因の将 来予測				地としてデ 地価は今行									1	当該地域にお
	有効使用の判定	戸建住!								対象基準 の個別的 因	集地 た 内要	II.			
` ′	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 c法	比準価 収益価		118	•	<u>円/㎡</u> 円/㎡		-					
		原価法	0/4	積算価				<u>リノ m²</u> 円 / m²	_						
					<u>リノ m</u> 円 / m²										
(6)市	開発法 開発法による価格 開発法による価格 開発法による価格 同一需給圏は、JR鹿児島本線、西 るエンドユーザーである。近隣地域 ている。中心となる価格帯は土地総						-般住宅	が多い	医画整	≧然とし	た住宅	皀地域であ	5り、宅均	也需要に	は底堅く推移し
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	めるこ を反映し	とができ った実証	なかった。	比準価格	は、同一 ? 上から、b	需給圏内 比準価格	の類似 を妥当	い は は し し し し し し し し し し し し り し り り り り	ニ所在す	る取ら	事例から	がめたも	5ので、	収益価格を求 現実の市場性 2の地価公示標
(8) 公規f 示準f		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	基価格	標 内 準 訳 化	交通		域	街路 交通 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	- <u>[</u>	1			祖正	–			行政 の他
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡~	内 準訳 化	交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -13.0
基の 準検 地討	前年指定基準92	地の価格 ,000 円		100	100 [101.0]	100	[100. 100	0]	114	4,000	祖正		+1.0 0.0 0.0		行政 -3.0 の他 -5.0
(10) 対年 象標(基準	対年ら 継続 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡ 格 ! R標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 形 :					一般的要因,也可以是一种。	3] が編 【	売くな; 画整然	か、宅i としたf	地需要	は堅調 域で住	ともに増加に推移して	加傾向が記 ている。		は、低金利政策
準価が地格の新かり	村 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	% 半年	- 円/㎡ =間	成 要 因 の	/ 個別的	•	別的要	因に変	動はない	۰۱。				

福岡東(県) - 10 宅地-2

NO	取引事 例番号	<u>.</u>	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の 形	画地 肜状	接面道 状況	1路の	主题 設σ	要交通加 20状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1		岡市東区				建付地	(長7)	5形	南東4 m	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
b	- 36 福岡東3		岡市東区				建付				ず整	南東5.8	m市道				1 中専
	K - 50	7					地	() 形							(60,150)
c	福岡東 1		岡市東区				更地	(長7)	5形	北4 m市	道				1 住居 (60,160)
_1	- 5		<u></u>				ᆂᄱ			171	→ =	五4	,*				1 中専
d	福岡東 3 K - 11		岡市東区				更地	(方別	ぼ長 ド	西4 m市					1 中 写 (60,100) 高度地区1種15m
e	福岡東1		岡市東区				建付地	(ほli 形	 ई 台	東4 m市 北3 m 西2 m 三方路	道				1 中専 (70,100)
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└──── 定価格 円 / ㎡)	地の	□ 域要 比較		L 住定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	ウ要因の で で)	査定価格 (円/㎡)
a	(,	100	[105.8]	100	100			10)			街	各	0	.0	
	121	, 458	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		128,503	[102	2.0]		125,9	83 交道	通・		.0	126,000
b	105	, 849	100 [100.0]	[105.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		111,671	100	0.0]		124,0	接边 79 環均			.0	124,000
С	(000	100	[103.0] 100	100	100		02 700	100			107 1	画均			.0	107,000
d	(,009	[100.0]	[104.3]	100	[100.0] _100		92,709	_10	3.5] 0		107,1	行正	女	0	.0	107,000
	89	,202	[100.0]	100	[/]	-		93,038		3.5]		107,5	58 7 0	D他		.0	108,000
e	93	, 365	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [101.9]		95,747				110,4	35		100.0	ַ נַ	110,000
NO	ア事情の内容		対標準化	補正の内記	7		•			工地均	或要因	の比較の	内訳			·	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	······ 接近	+2.0	環境	j 0.0
		+0.97	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	 接近	-2.0	環境	-10.0
		+0.50	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路			交通・接			環境	-16.0
		+0.50	画地	0.0	 ¦行政		- そ の		· -	 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路			交通・接			環境	-16.0
		+0.36	画地		 ¦行政		その		· 	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路		ı	交通・接			環境	-15.0
		+0.50	画地	+1.9	 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u></u>	
_	 比準価格別	1中へ	 理由		1		1					l	〔比準価			4.4	5,000 円 / ㎡

					0 宅地-3
既成市街地であり)、再調達原価の	把握が困難である	るため。		
な場合の価格					
所在及び	地番				
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	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u> []	100		
付帯費用の補修	有効宅地化率で	地域要因の比		カ 再	調達原価
(円/㎡)	陳ひた価格 (円/㎡)	¥X	LU#X		(円/㎡)
	(%)	<u>100</u> []	100		
₹	責算価格	F	/ m²	•	
	月率変動率 付 帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月				% / 月
交通・接近	環境	行政		その他	
					_
7	は場合の価格 所在及びが 素地の補修正後の価格 (円/㎡) 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	は場合の価格	Table Ta	素地の補修正後の価格 (円/㎡) 造成工事費 標準化補正 時点修正 の価格 (円/㎡) 100 [] 100 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 個別的要因の比較 (円/㎡) (%) 100 [] 100 上較 月率変動率 付帯費用 付標準化補正 帯費用 % / 月 期	京場合の価格

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還		場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自己使	見用建物を主体とした(主宅地域で賃貸市場がえ	未成熟であるため。		

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

令和 元 年 8 月 5 日提出 福岡東(県) - 11 宅地-1

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		
福岡東(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山つ	> 洋生	ЕД
鑑定評価額		30.900.00)() 円 1 ㎡	当たりの価格		102.000 円/㎡

1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 4日 路線価又は倍率 1.2 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 21日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

			"														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			3舞松原3 17-2	3丁目15 27」	5番1	1 1				地 (m	積 (303	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現周記	辺の土地の	利用の	状 接	面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な		設との	1低 (50,	-	
1.	5:1	住宅 W 2			莫一般住宅/ 宅地域	が建ち並	拉 南6.5 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	千早	1 km			(そ	の他)	
(2)	範囲	東 150	O m、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	n 標	準的使	用 戸建	住宅	地					
近 隣 —	標準的画地の形料	大等	間口	約 18	B m、 奥í	行 約	16 ı	m、 :	規模	'	290 r	n²程度	Ē,	形状	長方界	纟	
地域	地域的特性	特記:特	寺にない			街場	基準方位 5 . 5 mī	北市道	交通施設	通 千早!! 设 !	訳 南	東方1	km	法令規制	¦(50		
	地域要因の将 来予測				5並ぶ住宅 5。宅地需										今後。	とも現状	維持で
	可効使用の判定	戸建住:							`)対象基準 の個別 因		方位					+4.0
(5)鑑え の通	官評価の手法 ^{箇用}	収益還	列比較法 元法	比準価収益価			102,000	円/									
		原価法	107A	積算価				円/									
		開発法			<u>''</u> による価格	 }		円/									
(6)市均	易の特性	心部にi	通勤する.	エンドユ・	島本線、西 - ザーであ は土地総額	る。近	隣地域は	中規模	一般住	宅が多し	1住宅	地域で	であり、	宅地需	要は	:底堅く推	福岡都 移して
検討	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	なかっ <i>f</i> 的な価	こ。比準 ^を とである。	価格は、「 。以上かっ	的での取引 司一需給圏 ら、比準価 鑑定評価額	内の類 格を妥	似地域に 当なもの	:所在す	る取引	事例から	求め	たもの	Dで、E	見実のす	ラ場性	を反映し	た実証
示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正		の比	固別的 要因の 北較	の規	基準地 準価格 /m)	内	事 3	封路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	В	/ m²	100	100	100	1 []			1 '	E í	画地 テ政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	 号	- 19	時点 修正	標準化補正		ひ比 🖟	固別的 要因の 北較	の比	基準地 準価格 / ㎡)		票 宿 集 3	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 7 7 8 7 8	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +5.0 -7.0
基の 準検 地討	の前年指定基準地の価格検			[104.3] 100	100 [101.0]	100	— <u> </u>	04.0]	1	02,000		Εí	画地 テ政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討	年ら 継続 新規 前年標準価格 95,000 円/㎡ 格標の - 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 標準地 標準地 成							が続く	なか、3	は人口・記 記地需要 まれた住	は堅部	せる 関に推	に増加(移して(画 頃向が訪 ハる。		れ、低金	 利政策
地格 標準地番号								個別的	要因に変	変動はな	l I。						

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の記	主要交通旅 みの状況	Ð	法令上の規 制等
a	福岡東 3 K		岡市東区				貸家 建付 地	(ほほ) 形	<u></u> 重整	南東5.5	m市道			近商 (80,200) 高度地区2種20m
b	- 21 福岡東 3 K	_	岡市東区				建付地	(長方)	那	北西4 m市	5道			1 低専 (50,80)
С	- 11福岡東1	C 福	岡市東区				建付地	((ほほり) 方形		北西4 mi 西7 m 角地	5道			1 低専 (60,80)
d	- 65	C 福	岡市東区				更地	(ばほ) 方形		東7 m市道	<u></u>			1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15n
е	- 65 福岡東 1 - 75	C 福	岡市東区				建付地	(不整)	整形	南4 m市道	<u></u>			1 中専 (50,100) 高度地区1種最高15m
NO	取引信(円)	略	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	推定標準価 (円/㎡)	個別比較	 的要因の 		査定価格 (円/㎡)
а	(95	,526)	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		96,082	<u>10</u>	0 7.1]		89,71	街路 2 _{交通・}	0.		93,300
b	(111) , 909	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		118,847	<u>10</u>	0 9.01		109,03	接近	0.		113,000
С	(114) ,015	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		117,592	<u>10</u>	0 4.6]		102,61	画地	+4.		107,000
d	(106	,049	100 [100.0]	[105.2] 100	100	100 [100.0]		111,564	_10			92,35	── 行政 4 その他	0.		96,000
е	()	100 [100.0]	[105.2] 100	_100	100		108,347	_10	0		91,66		[104.0 100	-	95,300
NO		1月率	ウ標準化			[00]		.00,0					_			
a			街路		交通・接		_ 環境 		0.0	街路		-1.0	 交通・接近 	0.0	環境	+5.0
		+0.33	凹地		行政		¦その		0.0	行政			その他	0.0		
b		% / 月 +0.62	街路 画地		 交通・接 一		└ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 行政		<u>-</u>	交通・接近 その他	+4.0 ¦ 0.0	環境 	+8.0
С	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		 環境 			街路			交通・接近		環境	+17.0
	-	+0.58	画地	+2.0	 行政	0.0	\ そ の	-	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
d			街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+5.0	環境	+15.0
		+0.58	画地	0.0	 行政	0.0	¦その '	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	□環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+6.0	環境	+15.0
		+0.58	画地	- 3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 そ の他	0.0		

													(> <)			- 6-6-0
(2))積算価格算定	定内訳														
(2))-1 原価注	去が適	用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、i	再調達原何	画の打	把握ができない	1ため。				
(2))-2 造成 ⁹	宅地内	等に存	し原何	面法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	;			-		所在及7	グ地番								
1	素地の取得価 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修	》 正	造修	正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 []	[] 100						<u>100</u> []	<u>L</u>	0			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因のは		り要因の	再	調達原	原価
	(円/㎡	ĵ)				上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	'n)	較	比較			([円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10	00			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / m²				
内記	沢						·									
素地	事情の 月 内容]率変	動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
		(% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	ξ		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他		

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした住	主宅地域で賃貸市場がオ	未成熟であるため。		

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定	事務所		
福岡東(県) - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	山﨑	晃尚	印

鑑定評価額58,600,000 円1 ㎡当たりの価格174,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)	[平成31年1月]	130,000	円 / m²
(a) = U = = = =	ATR = # 0.0		(c) /T-10 - 17-47	T-14 /T-15		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月	28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	宇評価							

2	鑑定評価額の流	尺定の埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」			箱崎3丁 2-10	目353 ¹ 」	1番12					地積 (㎡)	-	337	法令上の規制等
地地	形状	敷地の	の利用の現	見 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		で な交通施証 の状況	ひとの	1住居 (60,200) 準防
	1:1	住宅 W 2			宝宅、アパ- る住宅地域		北西4.8 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	箱崎力	大前120 m		(その他) (60,180)
(2)	 範囲	東 170) m、西	70 m、	南 70	m、北	50 m	煙淮	的使用	日任局	 住宅地			(60, 160)
近		1	間口		m、 奥行		18 m、			- 1.5.5.	320 m ²		ī 北洲	
隣 地 域	地域的特性	特記量				新 ₋ 4. 路-			交通施設	箱崎ナ 120 m	1大前駅	(南東方	_	1 住居 (60,180)
	地域要因の将 来予測					 寺段の変!			ナられ	_ ず、今			大態が終	」 維持されるものと思 するものと予測。
. , .	有効使用の判定			I	_					対象基準 の個別的 因	集地 な 勺要	11.		
(, -	 定評価の手法 適用		別比較法	比準価権			- ,	円/㎡	_					
,	A2713	収益還え	正法	収益価4 積算価4		139	- ,	円/㎡	_					
		原価法開発法		10000	_色 こよる価格			円/㎡ 円/㎡	-					
(6)市	場の特性	同一需約	要者は個人	」 東区の住宅 人投資家や	記地域で、特別の お不動産業	 持に関連が 者が中心的	が強いの りである	・・ は東区 。最寄	 南部の 引い駅へ	への接近	性に優	れており、	都心部	線沿線の住宅地域であ 降への交通アクセスが 時は、土地で6千万円
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評値 の決定の理由	i 素が多い 意してi	へため精展 式算したも	まにやや美 らので現実	 住点がある。	,一方、l 裏付けられ	北準価格 れた実証	は、 問 的な価	辺の位格とに	主宅地域 /える。	から取 よって	引事例を収 、比準価格	集のさ	ば算に当たって想定要 うえ、駅接近性等に留 ≛に、収益価格を比較
(8) 公規 示準	代表標準 面標準地番号 各	■地標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		削的 国の 交	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			1	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格し をた		円。	/ m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地	2番号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要 日本	別的見の交	の比差	/ m)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基	基準地の価格	i]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円	/ m²	100	[]	[]	100				111	その他		C 07 IB
(10) 対年 象標(カー 別午標準価値	現) 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	ع ر	も増加	、持家	は横ばし	八基調。	取引件数は	は微増、	型 主築着工は貸家・分譲 取引価格は上昇。
基準標準価額 準価額 地格	検 である場合の樹	が共通地点(10 検討 標準地	1、《惊·干·心》	- - [□] — ਮੋਇ	形状成況要		3					融資環境の は依然として		が窺われるが、不動産 である。
の等前か	公示価格		% 半年	円 / m ² 間	 因 の	要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o			
				-	1 "									

福岡東(県) - 12 宅地-2

NO	取引事例番号	ļ	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通) D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 1	C 福	岡市東区				建付地	(ほぼう形	 長 ※	東4.4 m	市道				1 住居 (60,176) 高度地区2種20m
b	- 19	58 C 垣	 岡市東区				建付			長方	-II%	南東3 m	市道				2 住居
D	一一一一		叫印宋区				地	()))	ιπο	南西3 m	빌				之 正)点 (70,160)
c	福岡東 1	-	岡市東区				建付地	(,	ほぼう形	長	北西2.5	m市道				2 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	- 80 福岡東3 K		岡市東区				貸家建付地	(長方	形	南6.5 m	市道				1 住居 (60,200)
_	- 20	09														_	
е	_							())							
NO	取引(円)	 西格 / ㎡)	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	或要 比較		 住定標準(((円 / ㎡)		個別的 比較	ற要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	(151	, 139	100 [100.0]	[105.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		159,905				160 0	街		0	.0	170,00
b	(, 139	100.0	[102.4]	100.0	100.0		159,905	100	-		169,9	<u>?」</u> 交: 接:	通・ 近	0	.0	170,00
c	129	,490	[100.0]	100	100.0]	[91.9]		144,285	100			173,83	- 40.			.0	174,00
	140	,999	[100.0]	100.0	[100.0]			167,005	[87			190,80	画: 63 行i			.0	191,00
d	(132	,870)	100 [100.0]	[108.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		144,164				171,42		の他		.0	171,00
e	()	100	100	_100	100		, -	100			,			[100 .		, , , ,
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・技	妾近	-1.0	環境	-5.0
		+0.96	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-4.0	交通・技	妾近	-9.0	環境	-5.0
		+0.60	画地	-8.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-5.0	交通・技	妾近	-3.0	環境	-5.0
		+0.83	画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・技	接近	-3.0	環境	-15.0
		+0.85	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	· 经近	環境		í	封路		 	交通・技	妾近		環境	j
			画地		 ¦行政		その	————— 他		行政		L	その他				

											. ,		
(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	はが適用でき	ない場	場合その理由	既成	成市街地のた	Ξめ							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原何	T法の適用が可	『能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価 (円/㎡		ÎE	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]		
熟成度修正	[]	/ 100	·		積算	西格		P] / m²	·		
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近 		環境		行政		₹(の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	10,594,922	2,216,050	8,378,872	6,363,000	2,015,872	(0.9549) 1,924,956	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	46,950,146	円 (13	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	発法を適用する場合(の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)				

(3)	-2 想定發	建物の状	````									晶岡東(県) 	- 12	宅地-	4
		用	 途	建築ī	面積	(m²)		構造・降	階層	3	延床面	 可積		(m²)	
共同]住宅					130.00	R C	5 F	•					590.00	
么	法上の規	見制等				1									
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容積	養率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		_
1 住			60 %		200 %	180 %		337 m²	17.5	5 m× 19.0) m	前面道路: 特定道路ま		4.5	m m
想	見定建物の	の概要	各階ともに2	L D K を	∄定		σ	有効率)理由	94	1.8 % 同	種の強	建物として村	票準的		
(3)	-3 総収記	益算出内	引訳												
	階層	用道	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	り月額	月額	預支払賃料		保証金等(月	,		円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b:	権利金等(月	数) b権利]金等 (円)
	~ 1	住居		130.00	87.0	113.10		1,450		163,995	5	2.0	0	327,99	3 0
	~ 2	住居		115.00	97.0	111.55		1,500		167,325	5	2.0	0	334,6	50
	~ 3	住居		115.00	97.0	111.55		1,600		178,480)	2.0	0	356,9	30
4	~ 5	住居		115.00	97.0	111.55		1,650		184,058	3	2.0	0	368,1	16
	~														
	計			590.00	94.8	559.30				877,916	3			1,755,8	32
年	 額支払賃	⊥ 賃料						877,	 916 円	× 12ケ月	=		10	,534,992	—
a:	共益費(管	管理費)					円/mi	×		m² × 12	ケ月:	=		0 1	
b:	共益費(管	管理費)(の算出根拠			共益費等を別	途授受す	る慣行に	はないな	ため計上し	ない	0			
7	: の他の4	以入(駐	車場使用料等)			10	,000 円/台	×	5	台 ×12ケ月	+		=	600,000 I	刊
貸	資別れ損気	夫(算出	根拠、金額)			敷金により担			計上					0	円
	室等に			室率 B((%))		534,992 円			5.0 %					
	「 a) ^ = 上計			- 	. 70))	+	600,000 円	×		5.0 %	=		40	556,750	
		ン選用 # + a+	 s(空室損失考慮	经)		1 755	832 円 ×	0F	.0 %	.,	1 0) % =	10	,578,242 16,680	
			i(エ重損失考慮 i i i i i i i i i i i i i i i i i i i		虚後)	償却4			.U 90 年)	× 運用利回!		%)		10,000	
118	EUJ 기자 42 A	少连门皿		主!只人 与	忠文)	J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J.	一		- / _%			=		0	円
		入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0	刊
	(収益		+ +				10,594	,922 円		(31,439	円/㎡)		
Ť			月額支払賃料の	1		()内は支									
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	辅 時; 正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	ド 地域 因のに	或要 比較 t	基準階格差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地	基準階の賃	料
	福岡東 [´] 賃) -	1 C (1,704 (1,704)	100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100 [106		100 [100.0]		1,608	対象基準同	階の 賃賃料 1,603 円/	m²
	福岡東 ´ 賃) -	1 C (1,505	100 [100.0	[100] 100		100	100 [105		100 [100.0]		1,593	月額支払	公賃料 1,600 円/	m²)
С	-		(<u>100</u>		100	100)	<u>100</u> []			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		420,000 円	105,000,000 × 0.4	1 %	
維持管理費		556,750 円	11,134,992 × 5.0) %	
() TD () + M	土地	136,800 円	査定額		
公租公課	建物	892,500 円	105,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		105,000 円	105,000,000 × 0.10) %	
建物等の取壊費用の積立金		105,000 円	105,000,000 × 0.10) %	
その他費用		0 円			
総費用					
		2,216,050 円	(6,576 円/㎡)	(経費率	20.9 %)
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	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	С	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠	-	
建物等の初期投資額		105,000,000 円	, ,	設計監理	
			172,000 円 / ㎡× 590.00 躯体部分 仕上部分	m² × (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0606	0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 %		
建物等に帰属する純収益 ×	(6,363,000 円 18,881 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,			
総収益				10,594,922	円
総費用				2,216,050	円
				8,378,872	円
建物等に帰属する純収益				6,363,000	
土地に帰属する純収益 -				2,015,872	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1,924,956	
×			(5,712	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		46,950,146 円	(139,000	円 / m²

令和 元 年 8 月 5 日提出 福岡東(県) - 13 宅地-1

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	
福岡東(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	山下 洋生	ED
鑑定評価額		18,500,00	00 円 1	㎡当たりの価格		73,000 円/㎡
1 基本的事項					·	

(1)価格時点	令和 元 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2) 京北河本口	A11 = 4 0 0 04 0	/ F) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年42	ZVń	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)1回格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	単作工画的の次々	-07-EH 073	× n											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市 香椎県		推駅東 3 4	1丁目57 25」	7 1 番 7					地和 (m²)	~	254)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		で 要な交通施設 で で が 記の状況	設との	1 中専 (60,100)
	l : 1.5	住宅 W 2			一般住宅の が見られる i		南東5.	.3 m		水道、 ガス、 下水	香椎9	00 m		(その他)
(2)	範囲	東 90 m	、西	100 m、	南 120 г	m、北	70 m	標準	●的使用	1 低層	住宅地	ļ		
近隣	標準的画地の形料	大等	引口 約	12.5	m、 奥行	方 約	20 m	、規	模		250 m²	程度、	形状も	
地域	地域的特性	特記・特に事項・	ない			街 5.	3 m市	道	交通施設		尺 北東	夏方900 m	法令規制	1 中専 ¦(60,100)
	地域要因の将 来予測	中規模一般 地域は今後								内及び	周辺に	格別の変動	」 動要因I	は認められず、当該
. ,	有効使用の判定	低層住宅均							(対象基準 の個別的 因		:11		
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比如益還元法		比準価村 収益価村				円/㎡ 円/㎡						
		原価法	;	積算価村	 各		/	円/㎡	:					
		開発法	ı	開発法は	こよる価格		/	円/m²	:					
(6)市	場の特性	都心部に通	勤するこ	エンドコ	Lーザーでる	ある。近降	舞地域!	は中規模	美一般信	È宅の中	にアハ	゚゚ート等も泪	昆在する	要者の中心は、福岡市 6住宅地域であり、宅 ‡で3,900万円前
\ ´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	規範性が高	い。一刀 I的規範M	方、当該 生は劣る	核近隣地域Ⅰ らものと判断	は自己使用 断する。し	用の建物 以上か∮	勿を主体 ら、比準	なとした ■価格を	:住宅地	対で賃	貸市場が十	ト分に点	:実証的な価格として 対熟しておらず、収益 「るとともに、指定基
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	í [00	100	100	100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡)	標内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +3.0 要 環境 -2.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 .000 円/n		02.9]	100	100	[100		7:	2,800	補正	画地 行政	0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
地討		,	' '	UU	[100.0]	[98.9]						その他	0.0	7.1. 5.1. 1-2
(10) 対年:	1 削牛標準価格		70,000		価 変 数 動	要因						ともに増加値 こ推移してい		忍められ、低金利政策
基準 基準 準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		票準地等と	上同一地,	形状成況	世 英 医								であるが、周辺地域の みで推移している。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.3 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	個別的要因		固別的要	因に変	動はない	, I _o			
, נו הא	又到平 十间	TH.J 70	十十 8		70 07									

0 V	取引事 例番号	ļ.	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道状况	堕路の	設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡東1	C 福	岡市東区				更地	(長ア)	5形	西10 m市	5道				1 低専 (50,80)
	- 66	_															
b	福岡東 1		岡市東区				更地	(不惠 	隆形	北西6 m 北東4 m 角地					1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
С	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				更地	(ま 形 形	ぎ整	南東5 m	 市道				1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	- 90 福岡東 1		岡市東区				建付地	(長才)	5形	南西5 m	市道				1 低専 (50,80)
e	- 116 福岡東 1	_	岡市東区				建付 地	(長方)	5形	東6 m市	 道				2 低専 (50,80)
	- 115		= 1= ++	n+ + //	7# /	1#3# /I.	144		116	<u></u>		# c5 +# ># /		/CD CDU A			本ウ圧地
VO	取引信(円)	□格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因の	域要 比較	格	住定標準((円/㎡))	個別 比較	内要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(,500	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		70, 000	10	0 0.8]		76.0		 野路	0	.0	76 200
b	(,500	100.0	[102.2]	100	100.0		76,883	10			76,2		泛通・ 妾近	0	.0	76,300
	57	,487	[100.0]	100	[/]	[74.2]		79,180		3.9]		76,2	08 <u>‡</u>	環境	0	.0	76,200
С	(65	,660	100 [100.0]	[101.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.9]		68,209	100	0 <u> </u>		72,4	86	画地		.0	72,500
d	()	100	[102.5]	100	100		75 500	10			74.7		テ政 この他		.0	74.000
<u> </u>	(,162	[100.0]	100	100.0]	[102.0]		75,530	10	0 1 . 0]		74,7	82 -	その他	[100.0	.0 1	74,800
			[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		77,013				74,1	94		100	_	74,200
00	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	R					工地均	要因	の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	-4.0	環境	0.0
		+0.08	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	<u></u>	0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通	接近	-2.0	環境	+5.0
		+0.36	画地	 -25.8	└ ¦行政		 て の		0.0	 行政		0.0	 そのft	 ይ	0.0		
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 		0.0	街路					-4.0	環境	-2.0
		+0.15	画地	 -2.1	 行政		 て の			 行政		0.0	 そのft	 b	0.0		
d	正常	% / 月	1 街路		├ ├交通・接		- 環境			街路					+1.0	環境	0.0
		+0.36	画地		¦行政		└ ├その			 行政		j	 その他		0.0		
e	正常	% / 月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路					-3.0	環境	+6.0
		+0.36			 行政		 そ の			行政		i	 その他		0.0		
				+2.0	1	0.0	1		0.0	^		0.0	× 10		0.0		

(円/㎡) 「円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) [□] 100 [□] 100 [□] 100 [□] 100 再調達原価 (円/㎡)																		
(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 標準化補正 時点修正 素地の報得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) (円/㎡) 100 [] 100	(2)	積算価格算	拿定内	訳														
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 (円/㎡) 病在及び地番 (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 (円/㎡) 「特費用 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 「持費用の補修 (円/㎡) 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 (円/㎡) (円/㎡) 「 100 [] 100 [] 100 [] 100 無調達原価格 円/㎡ 内部 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容 内容	(2)	-1 原作	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原促	画の	把握がて	できな (いため。			
素地の取得価格 (円/㎡) 事情補正 (円/㎡) 時点修正 の価格 (円/㎡) 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 時点修正 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 一位 (円/㎡) 上位 (円/㎡) 上位 (円/㎡) 上位 (円/㎡) 上位 (円/㎡) 上位 (円/㎡) 地域要因の比 (円/㎡) 個別的要因の 比較 再調達原価 (円/㎡) 対成度修正 (円/㎡) 100 [] [] [] 100 [] [] [] [] 月本変動本 (円/㎡) 日本変動本 (円/㎡) 日本変数 (円/㎡) 日本変数 (円/㎡) 日本変数 (円/㎡) 日本変数	(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
(円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 修正後の価(円/㎡) (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] (円/㎡) 標準化補正 時点修正 圧後の価格 (円/㎡) 有効宅地化率で 除した価格 (円/㎡) 地域要因の比 比較 に較 (円/㎡) 旧別的要因の 再調達原価 (円/㎡) (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/㎡ 内容 月率変動率 点 成 工 事 費 月率変動率 付 帯 費用 付 標準化補正 円/㎡ 月率変動 % /月 費 用 % /月 費 用 % %	ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
Too To	3			事情補	证	時点修正		の価料	各	道		า๋)	標準	化補正	時点何	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
(円/㎡) 正後の価格 (円/㎡) 較 (円/㎡) 100 [] [] 熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/㎡ 内訳 月率変動率 内容 内容 原準化補正 月率変動率 内容 別				100 []	100							<u>10</u>]	L10]		
Name	ſ		m²)	標準化	ご補正	時点修正		正後0	の価格		した価格			要因の		的要因(カ 再	到達原価 (円/㎡)
内訳				<u>100</u>		100					(%)	<u>10</u>]]		
素 事情の内容 月率変動率 内容 造成工事費 月率変動率 内容 付帯 費用	Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
	内記	沢																
% / 月 事	素地		月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率 	帯	標準化	補正				月率変動率
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他				% / 月	事						% / 月							% / 月
	地均	或要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 還元利回り 純収益 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.5 0.4) (0.9753) 3,721,464 773,028 2,383,740 564,696 2,948,436 4.1 % 550,748 収益価格 13,432,878 円 52,900 円/m²) (収益価格が試算 できなかった場 合その理由 収益還元法が適用 できない場合その理由

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

(3)-2 想定額	建物の状	 大況									- 13 	5地-4
	用	途	建築面	面積	(m²)		構造・阝	皆層	延月	末面積	(m²)
共同住宅					127.00	LS	2 F	:			254.00)
公法上の規	見制等											
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、	幅員等	
4		00.0	,	400.0/	400.04		254 2			前面道路:	市道	5.3 m
1 中専		60 %		100 %	100 %		254 m	12.5 m×		特定道路ま	での距離:	m
想定建物の	D概要	平均専有面積	4 2 mf程	度の21	LDK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	引訳										
-11	用道	床	面積	有効	有効面積		たり月額	月額支払	賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
階層				率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)	*		(円)	b権利金等(月数	数) b権利金等	(円)
	分字		127.00	100.0	127.00		1 210	15	2 670	3.0	0 46	61,010
1 ~ 1	住宅		127.00	100.0	127.00		1,210	15	3,670			
2 ~ 2	住宅		127.00	100.0	127.00		1,230	15	6,210	3.0	0 46	88,630
~												
~												
~												
計			254.00	100.0	254.00			30	9,880		92	29,640
年額支払賃	⊥ 둘料						309,	L 880 円 × 1	 2ケ月	=	3,718,5	560 円
a共益費(管	(理費					円/i	m² ×	m²	× 12ケ	= =		0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠										
その他の単	又入(駐	車場使用料等)				5,000 円/1	台 ×	3 台 x1	2ケ月+		= 180,0	000円
貸倒れ損労	き (算出)	根拠、金額)			敷金により担							0 円
空室等にd (+ a) x 5			空室率 B(%))		718,560		5.	0 %		405.0	200 TI
以上計				,	+	ľ	円 ×		% =	-	3,712,6	928 円
		 益(空室損失考慮	 後)		929	,640 円 ×	95	.0 % ×	1	.00 % =		332 円
		(工 <u>工</u>) スラミ なひ償却額(空		畫後)		, ○ 		手) 運用	<u>'</u> 利回り(3,0	
		·				円×		% ×		= .		0円
		保証金等の運用品	i(空室損失	考慮後)		円 ×		% ×		% =	∏ / m²\	0円
総収益		+ +	7年11年		/ \+! + +		1,464 円	(14,651	(III / E I	
NO 事例番)月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	2昇出根拠 事情初 正		()内は支 点修 標準化 補正		格 地域	或要 基準 比較 格差修	階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡東 1 賃)	C (1,075	100 [100.0	[100]		100			0]	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,233	
b 福岡東 1 賃)	651	1,409 (1,379	100 [100.0	[100] 100		<u>100</u> [96.0			0]	1,299	月額支払賃料 (1,230	円/㎡)
С -		(0 [] 100]		基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	3	ミ額相当額			算 出 根	拠		
修繕費		147,600 円		36,900,000	0 ×	0.4 %	Ď	
維持管理費		194,928 F		3,898,560	0 ×	5.0 %	b	
() TD () +m	土地	43,100 円	査定額					
公租公課	建物	313,600 円		36,900,000	0 × 50	0.0 % ×	: 17.00	/ 1000
損害保険料		36,900 円		36,900,000	0 ×	0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		36,900 円		36,900,000	0 ×	0.10 %	Ď	
その他費用		0 円						
総費用								
~		773,028 円	(3,	,043 円/।	m³) (経費率	20.8 %
(3)-6 基本利率等								
r :基本利率		4.5 %	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	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用年数	数			25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n ∘:設備	が経済的耐用年数	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			0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		算	算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		36,900,000 円	1	41,000 円 / ㎡×	2	54 00 m² v	設計監 (100%+	
元利逓増償還率		0.0646		躯体部分		上部分	(10070+	設備部分
		2,383,740 円	0.0514 ×	40 % + 0.	0648 ×	40 % +	0.0908	× 20 °
建物等に帰属する純収益 ×	(2,385 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							3,721,464	. 円
総費用							773,028	円
純収益 -							2,948,436	円
建物等に帰属する純収益							2,383,740	円
土地に帰属する純収益 -							564,696	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						550,748	円
X (2) 0 土地の旧社体や	v= − ≠ıl−ı • •	1/2 2)	(2,168	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り							
		13,432,878 円	(52,900	円/m²

令和 元 年 8 月 5 日提出 福岡東(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
福岡東(県) - 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

 鑑定評価額
 37,100,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 106,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	80,000 円/㎡
/ 2) 中地田木口	A10 = # 0 0 00 0	/ F \ /#+# @ 15#F	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	温だ 田田田 りんん												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市東[香椎駅前		〕3丁目67 3」	7 3 番 1 1	1 7			地積 (m²)	·	350)	法令上の持	規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施	設との	1住居 (60,200)	
	à形 1:1.5	住宅 W 2		莫一般住宅、 が混在する既	T	西4.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	香椎95	50 m		(その他) (60,180)	
(2)	 範囲	東 50 m、西	50 m、	南 50 i	m、北	100 m = 標	準的使用	用「低層	住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行		20 m、	規模		300 m²	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 戸建住宅 として、 在する住	中層マンシ		街 4.	5 m市道	交通施設		訳 北方	7950 m	法令規制	1 住居 (60,180)	
	地域要因の将 来予測	当該地域は、対											建築が進
(3)最	有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		:61			
` ′	定評価の手法 適用	取引事例比較法				7,000 円/							
0	旭田	収益還元法	収益価		81	1,000 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
(a) 1	-18 - 4+ 14	開発法		による価格		/ 円/		<u></u>	5 A C 4±	上岡古1- -	- 7 1□ 1	なからの仕事	.₩.±±
(б) П	場の特性	同一需給圏は、 る。当該地域の 動産取引は少な は、不動産業者	る需要者は、 住区画整理	天神・慎 事業による	夢多地区に勤 る街づくりも	i務する: 5進み、:	者及び、 その影響	当該圏 『により	域に居住る 堅調である	する者で	である。同圏	域内の不	
ÌÁ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	当該地域は、IE の規範性が高い に見合うほど繋 を重視し、収益	複数の取る	引事例を収算 らず比準価権	集し査定さ 各と比べて	された結果で で多少、低位	であり妥う なに試算	当性は高 された。	い。一 以上の	方、収益化	西格は、 市場性	賃料水準が: 生を反映したI	土地価格 北準価格
(8) 公規 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m ²	100	[]	[]					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号 - 15	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 部 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	0.0 +3.0 -33.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0
地討	70	,000 円/㎡	100	[100.0]	[68.3]	100	10	05,000	112	その他	0.0	この他	0.0
(10) 対年	則牛標準1冊格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 医	/TI		世帯数と 世帯数と 上昇傾向			る増加値	」 頃向が続いてる	おり、地
象標(基準標準価)	- 2 基準 地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	_点 格 動 形 状 成 況	(地 域要 医	1-12-1				2の区画整 らず高い。	理事業は	は、進行中でな	あり、区	
地格の等	標準地番号 公示価格 公示価格	13 O W NF	- 円/㎡	要 因 % の	因 特にない。 因								
前か	変動率 年間	+3.9 % 半年	⊢□□	70 U)									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道 状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1	C 福	岡市東区				更地	(ほl 方デ	ぎ長 形	西4 m市				1 低専 (50,80)
1-	- 115						7-2-/-1			-	-π /	±0+	, *			2 低専
b	福岡東 1		岡市東区				地地	((長)	庁形	東6 m市	旦			2 1広 等 (50,80)
c	福岡東1	C 福	岡市東区				建付地	(長7	 方形	南東4 m	市道			1 中専 (60,100) 高度地区1種最高15
d	- 26 福岡東 3 K	1 福	岡市東区				建付地	(ほI 形	 ぎ 整	北東4 m	市道			1 低専 (50,80)
e	- 91 福岡東 1 - 117	C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(ほ!) 方デ	 ぎ長 形	北西6 m 南西4 m				1 中専 (60,100) 高度地区1種15m
NO	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地切の	或要 北較		生定標準((円/㎡)		別的要因 <i>σ.</i> 較)	査定価格 (円/㎡)
a	90	,828	100 [100.0]	[103.2] 100	100	100 [101.0]		92,806	<u>100</u>			108,2			0.0	108,000
b	75.) ,824	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		77,013				106,0	接近 79 環境		0.0	106,000
c	(86	,403	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		87,267				107,3	画地	0	0.0	107,000
d	(01) ,895	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		92,906				106,1	一 行政 78 その		0.0	106.000
e		, 125)	100	[101.4]	100	100 [103.0]		85,772	_100)		· ·		[100 .6	- +	106,000
VO	ア事情 の内容 3			補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -5.0	環境	-8.0
		+0.36	画地	+1.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・持	_{妾近} 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	년 -4.0	環境	-22.0
		+0.36	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	その他	0.0		
c			街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -2.0	環境	-17.0
		+0.17	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -5.0	環境	-5.0
		+0.10	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0	L	
e	正常 9	% / 月	街路	0.0	 交通・排		環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -2.0	環境	-16.0
		+0.36	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
オ	 七準価格決	· 定の	· 理由										〔 比準価格	<u></u> ፡	10	07,000 円 / mi

															(/		
(2))積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	面の打	把握がて	きない	ため。			
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	場合(の価格									
ì	造成事例番 ⁹	巾			-			所在及7	ゾ地番								
3	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点個	多正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]	10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格		可効宅地化록 除した価格		地域: 較	要因の比	, 個別的 比較	り要因(カ 再	調達原価
	(円/෦	n)					((円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比較	咬		街路	3	3	交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,715,941	1,144,900	4,571,041	3,378,580	1,192,461	(0.9753) 1,163,007	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	28,366,024	円 (8	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	関物の状	 況											福岡東(県)	- 14	- モ	:地-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						180	.00	LS	2	F					360.00	
2	 公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽率	等	指定容積	責率	基準額	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	注居		6	60 %		200 %		180 %		350 m²	15	.0 m× 2	25.0 m	前面道路:			4.5 m m
九	思定建物の)概要	軽量鉄骨道戸)とした	造 2 『 き。	皆建ての	共同住宅	È(2	D K 6 0	m² × 6	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため。			
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
	階層	用途		床面		有効 率	有	効面積	支払賃	áたり月額 料	F	月額支払賃		a保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	l ~	居宅			180.00	100.0		180.00		1,300		234	,000	3.	0	702	2,000
2	2 ~	居宅			180.00	100.0		180.00		1,300		234	,000	3.	0	702	2,000
	~																
	~																
	~				360.00	100.0		360.00				468	,000			1,404	4,000
	計	= 4/3								100		T 40				5 040 0	
	F額支払賃 共益費(管									468; ′m² ×	,000	円 × 12	_{グ月} 12ケ月			5,616,00	四円 00円
		,	の算出根拠						[]/	III X		III X	127月				0 []
			カチロ (R)を 車場使用料等	等)				8	,000 円/	'台 ×		4 台 x12	 ケ月+		=	384,00	00円
			根拠、金額)				敷金	 にて充当									0円
=	空等によ	る損失	相当額		室率B((%))	+	5,0	616,000 384,000			5.0	% % =			300,00	
		+ a+					'		304,000	11 🗸		3.0	70 -			5,700,00	
			(空室損失者	考慮後	≜)			1.404.	000 円:	× 95	.0 %	×	1.	00 % =		13,3	
			及び償却額			慮後)		償却生	手数(円		年) %	運用利 ×	回り(%) =		,	0 円
7	一の他の収ん	∖に係る	保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)		274,	000 円:	× 95	.0 %	×	1.	00 % =		2,60	03 円
幺	総収益	+	+ +						5,7	15,941 円		(16,331	円/m²)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃	料の	算出根拠	L	() 内は支持	丛賃料								
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情 正	浦 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	別格 地語 因の	域要 比較	基準階格差修正	查 (定実質賃料 円/㎡)	基準均	基準階(の賃料
а	福岡東 1 賃) -	C (1,23		100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100			100 [100.0	_]	1,251	対象基準月額実	階の 質賃料 1,303	円/㎡
b	福岡東 1 賃) -	C (1,72		100 [100.0	[100] 100		100 [100.0]	100		0.0]	100 [100.0	-]	1,371	月額支	払賃料 1,300 l	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] 10	0]	100	-]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		209,200 円	52,300,000 × 0.4	%	
維持管理費		300,000 円	6,000,000 × 5.0	%	
() TD () + M	土地	86,600 円	査定額		
公租公課	建物	444,500 円	52,300,000 × 50.0 %	× 17.00 /	1000
損害保険料		52,300 円	52,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		52,300 円	52,300,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
~~~		1,144,900 円	( 3,271 円/㎡)	(経費率 20.	.0 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.5 %	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	0.97	753
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項 目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		52,300,000 円	_ ,	設計監理料	
			141,000 円 / ㎡× 360.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	<u> </u>	00 %)
元利逓増償還率 		0.0646	0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % -		20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,378,580 円 9,653 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,000 (37 117)			
				5,715,941 P	 <del>J</del>
総費用				1,144,900 P	
				4,571,041 P	
建物等に帰属する純収益				3,378,580 P	
土地に帰属する純収益 -				1,192,461 P	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益			1,163,007 P	
×	<b></b>		(	3,323 F	∃ / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		28,366,024 円	(	81,000 P	<b>月 / ㎡</b>

# 鑑定評価書(令和元年地価調査) 令和元年 8月 6日提出

福岡東(県) - 15 宅地-1

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	
福岡東(県) - 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	中園二郎	ЕД
鑑定評価額		11,700,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		72,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	6)	[平成31年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	ATI = # 0 II 00 II	( F ) / T+D O ( F * T	T#/T#	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	i											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		東区唐原7丁 3 29」		1				地積 (㎡)	(	162 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用 況	用の現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との		,80)	
	1:1.5	住宅 W 2	中規札ト等が地域	莫一般住宅、 が混在する既	T	東4.5 m 市道		水道、下水	九産大	前580 m			の他)  用途地[	X
(2)	範囲	東 50 m、	西 100 m、	南 100 r	m、北	50 m - 標	 標準的使用	用戸建	上 住宅地					
近	標準的画地の形料	大等 間[	口 約 11	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模		170 ㎡程	度、	形状	まぼも	長方形	
隣     地     域	地域的特性	特記 特別用 成地区	途地区「戸廷   」の指定があ		街 4.	5 m市道	交通施設	1	大前駅東	方580 m	法令規制	特別	玩専 別用途地	X
	地域要因の将 来予測	当該地域は、	、大学に近接 R 線東側でも				ら、地価	は上昇	傾向で打	能移する				のと考
(3)聶	それ とうない とうない とうない とうない かんしょう かんしょう おいま かんしょう かんしょう かんしょう かいま しんしょう はんしょう はんしょう かいまい しょう はんしょう かいまい しょう はんしょう かいまい しょう かいまい しんしょう かいまい しょう はんしょう んしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	標準的使用。	と同じ					対象基準 の個別的	準地 なり 勺要	۱, ۱				
` ′	協定評価の手法	取引事例比較	交法 比準価	格	72	2,000 円/	m²	因						
σ.	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²							
		原価法	積算価	格		/ 円/								
		開発法		による価格		/ 円/								
(6)市	5場の特性		は、JR鹿児! 『市及びその! ノ等の新規供 ~1,800	周辺の1次耳 給増に加え、	取得者でa 小規模画	ある。アイラ 画地での取引	ランドシ:  が活発(	ティや千 化してい	·早駅周i ること	辺、さらI から、地I	こは新宮 価は上昇	宮町・ 昇傾向	福津市領 同にある。	手の戸建
l ` ´ 梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	近隣地域は、 定することが 価格とも比較 や中心価格帯	が現実的でない 対考量し、か [・]	ハため、収記 つ、基準地 <i>が</i>	益価格は記 が継続地点	式算できなか 点であること	^ヽ った。ネ ニや利便ヤ	本件では 生やや向	比準価格	各を標準	とし、2	公示価	「格を規≥	≢とした
	代表標準地 価 標準地番号 格 福岡東	標準地 - <i>^</i>	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -14.0
価と	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0		行政	0.0
格し をた		,500 円/㎡	100	[100.0]	[ 86.9]	-   <del></del>	7	1,800	正。	行政 その他	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0	地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補  正 	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(10) 対年 象標 基準	の   前年標準価格   - 2 基準地が共	70 通地点(代表標 ²	 ),000 円/㎡ 準地等と同一地	価変格動形状	一般的 要 因 / 也 域	] 」 は前年 i _〉 JR香	比19% 椎線東側	が減、建築 対では小規	ー も増加傾 築着工は 現模画地	向にある 貸家が全 の取引が	体の半数 比較的3	数程度 多く、	を で分譲も 新築でに	5増加。
準価地格の等		標準地	- 円 / ㎡	成況要因	要因	〕〉 変動要	0万円未		<b>心。近隣</b>	に商業施	設が開業	業した	-0	
  前か	変動率 年間				要 医	] /								

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	色路の	設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1		岡市東区				更地	(	,	台用 )	<u> </u>	東4 m市	道				1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	- 3   福岡東 1	70 C 福	岡市東区				底地			ほほ	<b></b>	北東6 m	 市道				1 低専
	- 9	69						(	Ž	) 形		北西6 m					(60,80)
С	福岡東 1		岡市東区				建付地	(	,	長方	5形	北6 m市 南10 m	 道				1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m
	- 3	55										二方路					
d	福岡東 3 K		岡市東区				貸家 建付 地	(	,	ほほ 形	整	南4 m市	道				1住居 (60,160)
e	- 13 福岡東 3 K	1 福	岡市東区				更地	(	,	長方	5形	北西6 m 北東6 m					1 中専 (70,100) 高度地区1種最高15m
NO	取引	08   洒格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推 (	 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較	 格	    住定標準    (円/m²)	西)	 個別的 比較	ク要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[101.7]	100	100			100				街		0	.0	
b		(,019 (,954)	[100.0]	100 [100.8]	100	100		77,098	100			71,9	20 接	通・ 近	0	.0	71,900
	,	, ,	[100.0]	100	[ / ]	<del>                                     </del>		69,438	[ 97	7.8]		71,0			0	.0	71,000
С	97	) 405	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		96,656	100			72,9	画 48	地	0	.0	72,900
d	( 75	,713)		[102.0]	100	100		05,000	100			74.0	行			.0	74.000
e	(	)	[100.0]	100	[100.0] 100	[ 90.0]		85,808	100			74,2	28 €	の他	[ <b>100</b> .0	0.0 0]	74,200
			[100.0]	100	[ / ]	[ 97.9]		87,084							100	_	73,400
VO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	R				]	工地填	<b>或要</b> 因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	 <del>)</del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2 0	環境	± +3.0
		+0.24			- - -   行政		¦その			 行政		i	その他			L	
b	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ┌交通・扌		-   環境			<b>街路</b>			交通・			環境	0.0
		+0.20	画地		- -  行政		¦ <del>~</del> の		<b>-</b> _	 行政		j	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・持		-   環境 			<b>街路</b>			交通・			環境	± +30.0
		+0.35	画地		- - -   行政		└ ├その		<b> </b>	· 行政		i	 その他			L	
d	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	<b></b>			交通・			環境	± +10.0
		+0.20	画地		¦行政		└ ├その			 行政		j	 その他			L	
e	正常	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	街路			交通・			環境	+20.0
		+0.16			¦行政		     その			 行政			 その他		0.0	I L	
_	 比準価格法	h == ~ `	TEL #5	۲.۱	1		1		3.3			ı	〔比準何			_	<b>72,000</b> 円/㎡

														( /		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価:	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	支市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番号</b>	름			-		所在及	び地番								
1	素地の取得値 (円/m		事情補	証	時点修正	素地 の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化補	浦正	時点個	多正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要[	因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/m	n³)				止接	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n³)	較		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]				
7	热成度修正		]	]	/ 100			積算化	西格			P	] / m²			
内記	沢						·									
素地	事情の り 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>坚変動</b> 率	付帯	標準化補豆	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	· 或要因の比較	· 交		街路	i	交通	・接近		環境		行	政		7	その他	ļ

(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			
(3) 収益価格算定内訳  (3) -1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由  総収益 総費用 無収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 復の純収益 (円) (円) (「中) (「中) (「中) (「中) (「中) (「中) (「中) (「中							
接	(円)	(円)	(円)				(r-g)
法   						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	できなかった場						
	できない場合その	基準地が存する近隣 指定され、かつ当該	地域は、中規模戸建作 基準地は画地規模から	主宅・共同住宅が混在で らみて、共同住宅を想え	する住宅地域であるが 定することが現実的で	、1低専(50,8 はないため。	0)に

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント	
福岡東(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二	印

鑑定評価額27,500,000 円1 ㎡当たりの価格89,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月	8日	(6)	[平成31年1月]	68,000	円 / m²
	A10 = 4 0		( c ) /T-10 - 17-47	T-14 /T-15			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6	5月 28日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鎖	<b>監定評価</b>								

2	鑑定評価額の決	正の埋田(	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1		【名島4] 1 - 8」	Γ目2589 I	9番62				地積 ( m²)	- 1	309	法令上の	D規制等
地	形状	敷地の	利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	接近	で な交通施 で で が で が で で で で で で で で で で で で で で	設との	1 中専 (60,100)	
	1:1	住宅 W 2		1	模一般住宅か 宅地域	が多い既	北西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	名島50	00 m		(その他)	)
(2)	範囲	東 100	m、西	150 m.	、南 50 i	m、北	50 m	標準的	使用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形	状等	間口	約 17	7 m、 奥行	ラ 約	18 m、	規模		300 m ²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記特	にない				市道			駅南東	克方500 m		¦1 中専 ¦(60,100)	
		事項				路			<b>运</b> 设			規制	1	
	地域要因の将 来予測				は見受けられ 可にあり、 ^t						測される。	。立地(	の優位性の	認められ
(3)晶	長有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住写	官地						(4)対象基 の個別	準地 的要	:61			
, , , ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	i格	8	9,000 円	/ m²	因					
0	)適用	収益還元	法	収益価	i格		/ 円	/ m²						
		原価法		積算価	i格		/ 円	/ m²						
		開発法		1	による価格			/ m²						
(6) ਜ	5場の特性	者層であ	る。中	小規模の	おけるJR戸 戸建住宅分記 心となる価値	譲が活発	こ行われ、	住宅需	要は利便性	生が良好	な地域を「	中心に堅	≧調であり、	
` ^ <b>†</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	│市場が飛	(成され	ていない	住宅地域にでため、収益さ ため、収益さ 基準地とのが	還元法は済	適用しなか	った。	本件では恰	央適性を	指向する信	主宅地垣	)取引が支配 域にあるこ _の	記的で賃貸 とより、比
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也  標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		り の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	1
価と	- ハー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			[ ]	100	100	Г			補	画地		因 行政	
格し をた		円。	′ m²	100	[ ]		100	-		正	行政 その他		その化	3
(9) 指か 定ら	指定基準地積	号	- 19	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		り の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0
基の 準検	あたお完工進地の価格			[104.3]	100	100	[100.0	1	91,800	補正	画地 行政	+1.0 0.0	因 行政	
地討		′ m²	100	[101.0]	[103.5]	100		91,000		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動		国 は増	加傾向し	こある。				忍められる		
基準準価	検 である場合の検討 代表標準地		ᇇᇻᆓᆍᄬ	., C   -1	形状成況			が比較的 堅調でる		ることだ	いら、戸建り	任宅等力	が見受けられ	1、住宅需
地格の等	公示価格	B	0/ 3//	- 円/㎡	要 因	(個別的	ち 個別	的要因	こ変動はな	ι I.				
前か	変動率 年間	1 +6.6	% 半年	间	% の									

福岡東(県) - 16 宅地-2

NO	取引事 例番号	<u>;</u>	所在及び ^地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1	C 福	岡市東区				更地	(		長方)	5形	北4 m市i	道			1 住居 (60,160)
<u>_</u>	- 55 海岡市 2		四十市区				##			171	<b></b> ≠=	西4 m市)	**			1 中専
b	福岡東 3   K   - 11 ²		岡市東区				更地	(		方形		四4 师(7)				1 中等 (60,100) 高度地区1種15m
c	福岡東 1		岡市東区				建付 地	(		ほほ 形	 <b>ई</b> 台	東4 m市i 北3 m 西2 m 三方路	道			1 中専 (70,100)
d	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				建付 地	(		ほほ 形	 <b>š</b> 整	南東5.8	m市道			1 中専 (60,150)
e	福岡東1	C 福	岡市東区				建付 地	(		長が )	 5形	南東4.5	m市道			1 低専 (50,80)
NO	取引(		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		    住定標準値 (円/㎡)		国別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[103.0]	100	_100			_100				街路	各 (	0.0	
b	90	,009	[100.0]	100	100	-		92,709		1.9]		88,37	^~		0.0	88,400
D	89	,202	100 [100.0]	[104.3] 100	100	100 [100.0]		93,038	[102	2.8]		90,50	接近 )4 環境		0.0	90,50
С	(	,365	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [101.9]		95,747	100	) 7.6]		88,98	画地	t (	0.0	89,00
d	(	, 303	100.0	[105.5]	100.0	100		33,747	_100			00,30	行政	久	0.0	03,000
	105	,849	[100.0]	100	[100.0]	-		111,671	_	3.0]		90,78	39 <del>Z</del> 0	-	0.0	90,80
e	88	,996	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		89,946	100 [102			87,66	67	[ <b>100</b> . 100		87,70
NO	ア事情の内容			補正の内部	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	<del>适</del> -1.0	環境	÷ +5.0
		+0.50	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0	. L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	5近 -1.0	環境	+6.0
		+0.36	画地	0.0	  行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常(	%/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・打		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	疑近 -2.0	環境	÷ +12.(
		+0.50	画地		 ¦行政		<del>て</del> の			 行政		i	 その他		. L	
d	正常	%/月	街路		<u>-</u> - 交通・打		環境			街路		- 1		<del>近</del> -6.0	環境	+27.(
		+0.50	画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他		. L	
e	正常	%/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路				<del>近</del> -3.0	環境	÷ +9.(
		+0.58			 ¦行政		その		-	 行政		<u>.</u> .	その他	0.0		тд.(
_	             	h 中 か	╙		I		1					- 1	〔比準価			<b>39,000</b> 円/㎡

												田一ン	C(>IC)		10	0-60
(2	)積算価格算	拿定内	訳													
(2	)-1 原信	断法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地のが	こめ								
(2	)-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格									
	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
	素地の取得	価格	事情補	ì正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 A	造	成工事費		標準化補	正 時点	修正			事費の補 の価格
	(円/	m²)					[円/㎡)		(円/n	n )					(	円/㎡)
			100		<u>[]</u>						<u>100</u>		] 00			
	/ I ## # FP		L			/ 1 +++ =	# C - +* /5		- <del> </del>						-+	
	付帯費用		標準化	,伸止	時点修正	正後(	費用の補修 D価格		i効宅地化率 とした価格		地域要因 較	の比 値別 比較	的要因	(O) #	調達	
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n )					(	円/㎡)
			100						(	%)	100		]			
			[	]	100						[ ]	1	00			
	熟成度修正		[	]	/ 100			積算的	価格			円/㎡				
内	訳															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付	標準化補正				月率	変動率
"	130			成 工						帯費						
			%/月	事					% / 月	月用						% / 月
				費												
+#+	│ 域要因の比	<b>計</b>		街路	<b>5</b>	六泽	│ ・接近		環境		行正	ih		その他	h	
ᄱ	以安囚のに	₹X		1±J#	fi	文迪	• 按近		<b></b>		1 J II	х		ての他	y.	
_	\ U															

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還		場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ 元法は適用しない。	で住宅地域に存し、自己	己使用目的の取引が支配	記的で賃貸市場が形成	されていないため、4	双益還

(4)開発法	による価格算法	定内訳								
(4)-1 開	発法の適用	する	しない!	開発	法を適用する場合(	の理由				
収入の	現価の総和	支出のヨ	見価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	9)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法に	こよる価格			F	円 (		円/㎡)			

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 17 宅地-1

基準地番号	†	提出先	所属分科会名	業者名	一般	財団法人	日本不	動産研究所	九州支社			
福岡東(県) - 17		福岡県	福岡第3	氏名	不動	産鑑定士	友野	和憲		Ер		
								I				
鑑定評価額			36,100,00	00 円 1 ㎡	当たりの	の価格			96,000 円/			
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 元 :	年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和	 〕元 年	7月 10日	(6)路	[ 平成31年1	月] 7	5,000 円/㎡		
` '								路線価又は倍	李	倍		
(2)実地調査日	令和 元	年 6月 26	日 (5)価格の種類	正常	価格		価					

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 鍵	<b>証定評価額の決定</b>	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東国 香住ヶ丘			3番12				地和 ( m² )		376 )	法令上の規制等	Ŧ
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	i 接ì	要な交通が	施設との	1 住居 (60,200)	
	形 :1.5	共同住宅 RC 5	ンショ	莫一般住宅の ョンの立地が 己地域		南西7 m 市道		水道、 ガス、 下水	九産ス	大前270 m	l	(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	70 m、	南 100	m、北	100 m	標準的使	 !用   中層	· 拼同住	:宅地			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	亍 約	25 m、	規模	ı	400 m	程度、	形状		
隣     地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:l 1。	街 7 m	市道	交通	通 九産	大前駅雨	有方270 m	法令	」1 住居 ¦(60,200)	
域		事項			路		施記	殳			規制	1	
	地域要因の将 来予測	一般住宅、共同 やかな回復基記										因はない。景気の する。	穏
(3)最	有効使用の判定	中層共同住宅均	也				(4	)対象基 の個別 因	準地 的要	111			
( ,	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	99	9,500 円	/ m²						
();	適用	収益還元法	収益価		8	-,	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		による価格	•		/ m²						
(6)市:	場の特性	、地場の不動産	事業者や( !価は上昇(	固人投資家 頃向にある。	等である。 。取引され	投資物件	としての	共同住宅	3用地の	需要は緊	Z調であり	5る。需要者の中心 )、割高な貸家の取 )の単価では90~	队引
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	られる純収益を	適切な還え	元利回りで	還元して	求めたもの	であるが	、想定翁	₹件を台	むため、	規範性が	晒格は想定建物から がやや劣る。よって E上記の通り決定し	本
示準格	代表標準地 這標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規	基準地 準価格 ]/㎡)	標 内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円 / m²	[ ]	100	100	[ 100	_		補正	行政		因 行政 その他	
をた	指定基準地番			標準化	地域要		5 <del>5+2</del>	基準地	標	その他	0.0	地 街路 -2	2.0
(9) 指か 定ら	福岡東(県)	- 15	時点 修正	補正	因の比較		つ の比	、基学地 に準価格 ・ / m )	内準訳化	交通環境	0.0 0.0 0.0		3.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 000 円/㎡	[102.9]	100 [100.0]	100	[100.0]		96,300	補正		0.0		1.0 0.0
地討			100	[100.0]			- 1511 / 1	±. □/←++	+m/- 1	その他	0.0	- UD-4-7-8-4	
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格	92,3	00 円 / ㎡	価 変 格 動							の住宅需要 の地価は」	要、収益不動産への ニ昇傾向にある。	が グロック グログ グログ グログ グログ グログ グログ グログ グログ グログ グロ
基準検 準価記 地格	- 2 基準地が共	通地点(代表標準地 標準地	·寺C问 ^一 地 -	形状成況要			要因に大きを背景に				係は安定し	しており、住宅需要	<u></u> :の
^{地格} の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.0 % 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	1	ない						

<b>V</b> 0	取引事 例番号	17	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	a	画地 D形状	接面道状況	道路の		要交通.	施	法令上の規 制等
a	福岡東 1	C 福	岡市東区				建付 地	(			まぼ長 5形	東5.5 m 南3.9 m					1 低専 60,80)
1-		57					7-5-1-1			<u> </u>			→ \ <del>×</del>				· // =
b	福岡東1		岡市東区				建付 地	(			まぼ長 5形	南西5 m 北西4 m 角地					1 低専 60,80)
_	- 20									<u> </u>	<b>→</b> 1 → 3 ± 17		<b>→</b> '¥				· // =
-	福岡東 1		岡市東区				更地	(		)	まば整 ド	東5.8 m	叩追				1 低専 50,80)
d	- 20 福岡東 1	66 C 2=	岡市東区				建付				 長方形	北6 m市	诸				 1 中専
u			四米山四				地	(		)	℄ⅅℼ	南10 m	旦			(	70,100) 高度地区1種最高15m
 e	- 3	55								+		7.5.					
C	-							(		)							
10	取引(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較	是	└ 惟定標準ſ (円/㎡	西)	個別的 比較	——— 为要因 <i>0</i>	)	查定価格 (円/㎡)
а	(	077	100	[102.4]	100	100		00.700	10		-	00.0		街路	(	0.0	00.000
 o	(	,077	[100.0]	100	100.0]	[136.6]		93,762	10	4.1 0	]	99,6	_	交通・ 接近	(	0.0	99,600
	` 75	,107	[100.0]	100	[100.0]			73,735		7.6	]	95,0		環境	(	0.0	95,000
С	120	,473	100 [130.0]	[101.8] 100	100	100 [102.0]		92,490	10	0 5.0	-	97,3		画地	(	0.0	97,400
d	(	)	100	[103.2]	100	_100		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	_10	0	-			行政		0.0	
 e	97	,405	[100.0]	100	100.0]	[104.0]		96,656	10	3.1	]	103,8	20	その他	[100.	0.0	104,000
Ξ		,		100		[ ]			[		]				100	ַ נַ	
10	ア事情の内容		対標準化	補正の内記	Я					工均	地域要因	の比較の	内訳			·	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	各	-2.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.30	画地	+36.6	├───	0.0	こっての	· – – – – - 他	0.0	行政	 友	-4.0	その	- – – – – 他	0.0	L	
 o	正常	%/月	街路		<del>├</del> ┌交通・接		<del> </del>  環境		0.0	街路	各	-2.0	交通	・接近	-3.0	環境	-15.0
		+0.30	画地	+4.0	   行政		`   <del>そ</del> の			 行政	 女	-4.0	`   <del>そ</del> の	 他	0.0	Ĺ	
C	買進み	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	-1.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.35	画地	+2.0	└	0.0	こって	· 他	0.0	 行政	<b>女</b>	-4.0	L ¦ その	 他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路	各	-1.0	交通	・接近	-3.0	環境	0.0
		+0.35	画地	+4.0	行政		その		0.0	 行政	 女	-3.0	L ¦その	 他	0.0	L	
9		%/月	1 街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路	各			・接近		環境	
			画地		 ¦行政		└ ├ <del>そ</del> の	 他		 行政	 女		とこっ	 他		L	
	 北準価格別	h 🗢 🕋			T		1						<u> </u>	集価格:			<b>9,500</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	の住宅地で	あり	、再調達原	価	等の把握が困難	であるた	め		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	場合(	の価格								
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	地番							
111	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点例	≸正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	[] 100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						付帯費 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	」 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/m	์ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100				積算(	西格		F	9 / ㎡	·		
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	<u></u>		交通	・接近		環境		行政		7	·の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,973,813	2,855,268	10,118,545	8,726,400	1,392,145	( 0.9549 ) 1,329,359	( 4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	32,423,390	円 ( 8	6,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定疑	建物の状	大況									· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	用	·····································	建築	面積	( m²)		構造・降	階層		延床面	<b>面積</b>		( m²)
共同住宅					145.00	R C	5 F	=					780.00
公法上の規	見制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・	 ・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住居		60	%	200 %	200 %		376 m²	15.4	m × 21.	0 m	前面道路:		7.0 m
想定建物0	の概要	1 D K タイ :					有効率		.3 % 類	机比地	特定道路ま		: m 参考に査定
心之是物。	7 IW. SZ	10171.	, 41 P	ung 5 5	TEIQ CIOIL	o	カ理由	01	.0 /0	(19/- 0	WI 100 D D .	<i>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </i>	PICER
(3)-3 総収益						-			<u>'</u>				
階層	用道	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	とり月額	月客	頂支払賃料	l a	保証金等(月	数) a保証	金等 (円)
阳信			( m²)	(%)	(m²)	(円)			(円	) b	権利金等(月	数) b権利	」金等 (円)
1	住宅		155.00	80.0	124.00		1,470		182,28	30	2.0	0	364,560
1 ~											2.0	0	438,060
2 ~ 3	住宅		150.00	98.0	147.00		1,490		219,03	30			
4 ~ 5	住宅		150.00	98.0	147.00		1,510	0 221,970 2			0	443,940	
~			25.00										
~													
計			780.00	91.3	712.00				1,064,28	30			2,128,560
年額支払賃	 重料						1,064,	280 円	× 12ケ	月 =		12	,771,360 円
a共益費(管	(理費					円/m	ı̈́ ×		m² × 12	2ケ月:	=		0 円
		の算出根拠			共益費を別途								
	•	車場使用料等)			-	,000 円/台		9	台 x12ケ	月+		=	864,000 円
	-	根拠、金額)			一時金で担保	されてい 771,360 円			5.0 %				0円
空室等に。 ( + a)×3		<相当額 A(%)+( ×	空室率 B	(%))		864,000円			5.0 %				681,768 円
以上計	+ a+											12	,953,592 円
保証金等の	D運用記	益(空室損失考慮	复後)		2,128,	560 円 ×	95	.0 % :	×	1.00	) % =		20,221 円
権利金等の	D運用記	も及び償却額(3	空量損失考	慮後)	償却領	年数( 円 ×	í	年) %:	運用利回 ×	ו) (ו	%) =		0 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% :	×		% =		0 円
総収益	+	+ +				12,973	,813 円		(		34,505	円/㎡)	
(3)-4 1 m² ≝	当たりの	月額支払賃料	の算出根拠	<u>U</u>	( )内は支持							1	
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時,	点修 標準化 補正	建物格 差修正	・ 因のに	或要 北較 木	基準階 各差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地	基準階の賃料
a 福岡東 1 賃)	251	1,728 ( 1,674	100 [100.0	<u>[100</u>		100 [ 96.0			100 [103.0]		1,548		賃 1,492 円/㎡
頁			[100 [100				100 [ 98.0 ]		1,393	月額支払	公賃料 1,490 円/㎡∑		
С			100		100	100		)	100			基準階	3 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		576,000	7	144,000,000 × 0.4 %		
維持管理費		681,768	<del>၂</del>	13,635,360 × 5.0 %		
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	85,500	<del>၂</del>	查定		
公租公課	建物	1,224,000	7	144,000,000 × 50.0 % × 1	17.00	/ 1000
損害保険料		144,000 [	<del>ŋ</del>	144,000,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		144,000	<del>၂</del>	144,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0 [	<del>ŋ</del>			
総費用						
~		2,855,268	7	( 7,594 円/m²) (経費	率 2	22.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	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	<b>等価格)</b>	40 %	ó	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	等価格 )	20 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		144,000,000 円				
				179,000 円 / ㎡× 780.00 ㎡ × (100 躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0606		0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 % + 0.0		
建物等に帰属する純収益 ×	(	8,726,400 円 23,209 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`					
				12,97	3,813	円
総費用				2,85	5,268	円
				10,11	8,545	円
建物等に帰属する純収益				8,72	26,400	円
土地に帰属する純収益 -			$\dashv$	1,39	2,145	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			1,32	9,359	円
×				(	3,536	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	ó			
		32,423,390 円	3	(	6,200	円/m²

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社	
福岡東(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘	印

鑑定評価額18,100,000 円1 ㎡当たりの価格80,600 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	( <u>6</u> )	[平成31年1月]	円/㎡
	A11 = F 7 1 1 1	/ F \ /#-ta @ 15*#	T-W/T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	シン生田	い女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区美和台 4 · 4 - 1 1	丁目11。 」	8番1					地 ( ㎡		224 )	Ä	去令上の規	制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接迫	要な交通が 近の状況	色設との	I	氐専 ),80)	
	1:2	住宅 LS 2			莫一般住宅が 然とした住宅	が多い区 官地域	東4.2 r 市道	1	:	水道、 ガス、 下水	三苫3	10 m		١ ٠	その他) 別用途地区	<del>.</del> -
(2)	 範囲	東 5	50 m、西	150 m、	南 50	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅地	<u> </u>				
近	標準的画地の形料	 犬 <del>等</del>	間口	約 11	m、 奥行	 亍 約	20 m、	規札	 模		220 m	程度、	形状:	長方	形	
) 地 域	地域的特性	3		上前に開発 中心とする		街 基準 4.	方位		交通施設	西鉄3	三苫駅	比東方310	m 法令 規制	(50 /结:	低専 0,80) 別用途地∑	<u> </u>
	地域要因の将 来予測	戸建住 て建売	宅地域と 住宅を 2	こして成熟	しており、	 概ね現 が散見さ	状のまま れ、標準	推移す	けるも 画地規	_ のと予 模は小	測され さくな	1るが、 1 ℃る傾向に	- 0 0 坪: こある。	程度	の画地を	分割し
	有効使用の判定	戸建住		11.34-7-	1.5			<b>—</b> , ,	(	対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	5位				+2.0
( , -	に 注定評価の手法 ・適用		例比較法	1		8	•	円/㎡	-							
,	27.5	収益還:		収益価積算価				円/㎡ 円/㎡	-							
		開発法		_	^旧 による価格	<u> </u>		ロノIII 円ノ㎡	-							
(6)市	場の特性	同一需 市町( 住宅が	新宮町等 散見され	岡市東区 )に居住 る外は、「	比部のうち し、福岡都 中古住宅の 新築戸建住	西鉄貝塚紅心部等にi 流通を主ゅ		鹿児島 一次取 販売は	得者で 総じて	である。 「堅調で	当圏 ^坂 あり、	域において 中心とな	.、2分割	引等	こよるミニ	開発の
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	られず、   事例を	、賃貸市 採用して	場が形成る おり、現	主宅を中心 されていな 実の取引市 周辺基準	いため収え 場の実態を	益価格は を反映し	試算で た説得	きなか 力の高	^N った。 引い試算	比準位 延価格が	□格は美和 バ得られた	□台及び ⁻ □ものと#	その原 判断 a	問辺の戸建 される。し	住宅の
(8) 公規f 示準 [‡]	代表標準地面 標準地番号	標準		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		<b>■</b> の	対象基 の規準 (円/	<b>基価格</b>	内 準 沢 化	交通	0.0	地域要	交通	0.0
価と	1		- 1				_	_			<b>訳 11</b>		0.0 +2.0	安因		0.0
格し をた	公示価格 78.	,600 円		100	[102.0]	[100.0]	$- \frac{[102.}{100}$	0]	80	0,600	Ī	–	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		<b>■</b> の	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 準 化	交通 環境		地域要	交通 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		各 /m²	100	100	100	100	]			祖			因	行政 その他	
(10) 対年 象標(	の一別年標準価格	77,800 円 / m²		価 変格 動		国 一不	動産に	も活発	な取引	がみら	れる。			回復基調を		
基準標準価額 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地	では、「「「表標学地等と同一地点」」 「一根学地」 「成況」			要因	額	の関連が	から、	土地の作	価格の	た建売住 上昇は継絡			見され、単	価と総	
の等前か	公示価格 変動率 年間	78,600 円 / ㎡ 因														

福岡東(県) - 18 宅地-2

V0	取引事 例番号	<b>=</b>	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通が 没の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 1		岡市東区				建付地	(		) IE	 方形	北6 m市				1 低専 (50,80) 建築協定
b	- 10 福岡東 1		岡市東区				建付			TF.	 方形	北東6 m	市道			 1 低専
~		58					地	(		)	, , , , ,	, 1851CO				(50,80) 特別用途地区 建築協定
С	福岡東 1	C 福	岡市東区				建付地	(		長:	方形	東6 m市	道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
d	- 10 福岡東 1	C 福	岡市東区				建付地	(		ほ ₎ 形	 ぼ整	東7 m市	道			1 低専 (50,80) 特別用途地区
e	- 7 福岡東 3	51 3 1 福	 岡市東区				貸家			長	 方形	北6 m市				 1 低専
	K	12					建付地	(		)						(50,80)
NO	取引	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (	定価格 円/㎡)	地対	域要 比較		推定標準(		削的要因 <i>σ</i> . 交	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	) ,917	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ 90.0]	100 [ 96.0 ]		73,311	100	0 7.8]		74,9	街路		.0	76,500
b	(	)	100.0	[103.5]	100	100		73,311	_10			74,9	60   交通     接近	. 0	0.0	70,500
_	89	9,295	[100.0]	100	[100.0]	_		91,505	_	6.7]		94,6	*R*7£		0.0	96,500
С	80	) 643,	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [102.0]		80,643	10°	<u>0                                    </u>		79,1			.0	80,700
d	(	) 9,973	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		80,914	10	0 3.0]		78,5	── 行政 57 そのf		0.0	80,100
e		1,854)	100.0	[103.6]	100	_100		· ·	_10	0				[102.0	H	80,100
νIΩ	フ事性	/日本	[100.0]	100    補正の内部		[100.0]		77,549				79,2		100		80,900
<b>V</b> 0	ア事情の内容			が開正の内引	7					工地.	以安亾	の比較の	力量です			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	Í -6.0	環境	0.0
		+0.29	画地	-4.0	└ ¦行政	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・持	·····································	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	Í -7.0	環境	0.0
		+0.35	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>   交通・排		環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	Í -2.0	環境	0.0
		+0.29	画地	+2.0	  行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	%/月	╽街路		<del> </del>  交通・指		環境			街路			交通・接近		環境	j 0.0
		+0.35	画地		   行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	
e	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・排		環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	-6.0	環境	0.0
		+0.33	画地		` ¦行政		\ \ <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0	L	
— 才!	· 上準価格法	夬定の	⊥ 理由									<u>'</u>	〔比準価格	:	8	80,600 円 / 1

													福岡東	(県)	-	18	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	成市街地に存	<b>すし、</b> i	再調達原何	<b>画の</b>	把握が困	難であ	るため。				
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場合	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及び	が地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化	化補正	時点何	修正	ií N	冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>0</u> ]	10	] 00			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格 (円 / ㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域弱較	要因の比	也 個別的 比較	的要因	の	<b>再調達</b> (	原価 円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]		00			
7	熟成度修正		]	]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月率	<b>坚</b> 変動率	付帯	標準化补	甫正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	·····································		街足	各	交通	・接近		環境			行政			その他	<u>t</u>	
(3)	収益価格算	章定内	訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(5)	水血両沿井たりが						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する	土地に帰属する	未収入期間修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	無収益 (円)	無収益 (円)	後の純収益   (円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			1
	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	対象基準地は1低専 元法は適用できなか		し、自用の戸建住宅に特	寺化した地域で、賃貸	市場が未成熟のためり	双益還

(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	を適用する場合(	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投	上下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m² )
開発法による価格		円	(		円/㎡)			

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑	定有限	会社	
福岡東(県) - 19	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	岩隈	良弘	ED
鑑定評価額		19,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			96,000 円/㎡
1 基本的事項			·				

(1)価格時点	令和元年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)路	[平成31年1月]	円 / ㎡
	A10 - 4		/ = \/T+0 = <t*t< td=""><td>T-244 /T-15</td><td></td><td>線</td><td>路線価又は倍率</td><td>1.2 倍</td></t*t<>	T-244 /T-15		線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 7	7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鉛	鑑定評価						

2 🕯	監定評価額の決定	この理由の	)要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			香椎台 17 3 」	丁目175	5 4番5!	5				地 ( ㎡		198	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現 周辺	型の土地のラ	利用の状	接面	面道路 <i>0</i>	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施設 近の状況	設との	,	,80)	
	1:1.2	住宅 W 2			美一般住宅が 然とした住宅		北東5 市道	m		水道、 ガス、 下水	香椎	神宮500 m			での他)  用途地区	
(2)		東 100	m、西	100 m.	南 100	m、北	100 m	標準	<b>集的使</b> 原	    戸建	 住宅!	—————————————————————————————————————				
近	標準的画地の形料	犬等	間口	<u></u> 約 12.5	m、 奥行		16 m	ı、 規	見模	-	200 n	 ใ程度、	形状 {	長方沢	 形	
隣 地 域	地域的特性	開	発された	料地に存す に戸建住宅 は住宅団地		街 · 基準 5 m 路 ·	 方位 i市道	北	交通施設	500 m		宮駅北東方	法令規制	(50	抵専 ,80) 則用途地区	
	地域要因の将 来予測											当地域は、 也で、建て				で既に
	有効使用の判定	戸建住宅	池						` ´	対象基準 の個別的 因		方位				+1.0
, ,	定評価の手法 適用	取引事例		比準価		90	- ,	円/n	_							
0)	旭州	収益還元	法	収益価			/	円/n								
		原価法		積算価			/	円/n	_							
(2)	110 o 4+ 1/1	開発法			による価格		<u>/</u>	円/n			1/0	主宅地域であ		-+ 7	一番番おけ	±57.77
( <b>0</b> ) II:	場の特性	び周辺市 通を主と	町(新きするが、	宮、粕屋町 建て替え	丁等)に居作 え販売も散り	住するー) 見される。	欠取得: 販売	者であ [?] は総じ	る。当[ て堅調	圏域にお である。	ける、 中心	宝石地域であ 香椎台の開 となる価格帯 0万円台であ	乳発余り 帯は、中	也は無	そく中古住!	宅の流
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は認めらを採用し	れず、 <u>〔</u> 、現実(	賃貸市場が の取引市 ^は	が形成され [、] 易の実態を	ていないが 反映したi	とめ収 説得力	益価格I の高い語	ま試算 試算価	できなか 恪が得ら	\った。 れた:	あり、収益を 比準価格に ものと判断さ り決定した。	は香椎台 される。	⇒及び	「周辺の取	引事例
	代表標準地面 標準地番号 福岡東	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のと 較	と 要	別的 因の (較	の規		内質	<b>並</b> 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0
小学(価と			- 6					_			武   11		0.0	要因	環境 行政	0.0
格し	公示価格	,100 円/	-	100.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	- I <del></del>	1.0]	g	96,000		行政	0.0	1	その他	0.0
をた (9)	指定基準地番		***	 時点	標準化	地域要		別的	计包	基準地	村	その他  ま 街路	0.0	地	 街路	
指か 定ら	旧定坐平地田	<u>ה</u>	-	修正	補正	因の比較	比 要	数数	の比	準価格	内準訳化	■ 交通 公 環境		域 要	交通環境	
基の 準検	前年指定基準	地の価格		[ ]	100	100	[	]			補			因	行政 その他	
华快 地討		円/	m² -	100	[ ]	[ ]	10	0				E 行政 その他			この他	
(10)		の検討	92,00	0 円 / ㎡	価 変	一般的要因						、低金利や( 住宅の販売)				策の効
象標(基準標準価)	ティス 基準地が共 (大きな) である場合の検討 対 代表標準地	標準地	長標準地(	等と同一地	形 状成 况	1 1						住宅地域と いが、建て				
地格 の等	標準地番号 公示価格	福岡東		- 0円/㎡	6 要 因	   (個別的   要 因		固別的要	要因に変	変動はなり	, I _°					
前か	変動率 年間	+4.3 %	%   半年	間 +2.0	% の											

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	き番並びに	「住居表	示 取引時	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面道	路の主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡東 3 [^] K	1 福間	岡市東区				更地	(	)	長方	5形	東6 m市道 北5 m 角地	道		1 低専 (60,80)
	- 912	2										用地			
b	福岡東 3 K - 91;		岡市東区				更地	(	)	ほに   形	ぎ整	南東5 mr	<b>市道</b>		1 低専 (50,80) 特別用途地区
c	福岡東 3 K	1 福原	岡市東区				建付地	(	)	長方	5形	南6 m市道	道		1 低専 (50,80) 建築協定 特別用途地区
d	福岡東 1 (	C 福間	岡市東区				更地	(	)	ほほ 形	<b>ぎ整</b>	西6 m市道	<b>道</b>		1 低専 (50,80)
e	- 1058 福岡東 1 ( - 1172	C 福間	岡市東区				更地	(	)	ほほ 方形	 ई正 彡	南東5 m元			近商 (60,200) 高度地区2種20m
00	取引価(円/	i格	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地地			止 住定標準価 (円/㎡)	i 個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 111,	) 531	100 [100.0]	[103.6] 100	100	100 [108.2]		106,789				95,17	街路	0.0	96,100
b	(	)	100.0	[103.6]	100	100		100,703	_100			33,17	7 交通・ 接近	0.0	90,100
	86,	388	[100.0]	100		] [ 93.0]		96,234	[ 99			97,20	6 環境	0.0	98,200
С	92,	217 217	 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0	100 [103.0]		92,754	100 [ 97			94,74	画地	+1.0	95,700
d	(	)	100	[101.5]	100	100		· ·	_100			,	一 行政	0.0	,
_	99,	448	[100.0]	100		[101.0]		99,940	[102			97,98	0 その他	0.0	99,000
e	114,	598	 [100.0]	[102.2] 100	100	100 [100.0]		117,119	100			97,51	8	[ <b>101.0</b> ]	98,500
NO		7月率	ウ標準化	補正の内記		1-						の比較の内			
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	<b></b> 封路		+2.0	交通・接近	0.0 環	·····································
	+	0.36	 画地	+8.2	├	0.0	└ ├その	· 他	0.0	· 行政		0.0	 その他	+10.0	
b	正常 %	6/月	街路		  交通・		<del> </del>  環境		0.0	<b></b> 封路		0.0	交通・接近	-1.0 環	·····································
	+	0.36	 画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0	
c	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	 封路			 交通・接近		
		0.40			- - -  行政		¦その			 行政		i	 その他	0.0	
d	正常 %	6/月	街路		交通・		環境		0.0	<b></b> 封路			交通・接近		
		0.38			    行政		   <del>そ</del> の			 行政		Ĺ	 その他	0.0	0.0
<u>_</u>	正常 %	6/日	街路		交通・		1		0.0	5路 野路		1	で通・接近 で通・接近		音 40.0
_		0.36			L		「環境 - 					L			·兄 +10.0
			画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	113	0.0	亍政		+2.0	その他	0.0	

												11年11円	米(宋)		19	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地にで	字し、	再調達原何	≣のi	把握が困難で	であるため	)。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	両法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	造成事例番 ^号	를			-		所在及7	び地番								
17	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	正 時	点修正		正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	1	100			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	区で	地域要因 較	の比 個別 比	別的要因の	カ 再	調達原	原価
	(円/n	n ^² )				正1友(	の間間 (円/㎡)	Par	(円/n	n³)	#X	LL1	ŧΧ		(1	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	Т	100			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>			円/m²				
内記	沢						•									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月習	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	或要因の比較	· 交		街路	3	交通	・接近		環境		行正	<b>女</b>		その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
							%
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地は1低専 元法は適用できなか		ン、自用の戸建住宅に特	・	市場が未成熟のため	収益還

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) - 20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所	
福岡東(県) - 20	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚	印

鑑定評価額7,020,000 円1 ㎡当たりの価格27,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

( 1	)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
(2	)実地調査日	令和 元 年	6日 28日	   (5)価格の種類	正常価格		線	路線価又は倍率	1.1 倍
È	,			( 3 ) IM10071±XX	11.14114114		価	倍率種別	
[(3	: )鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨										
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市東	区大字志賀島	湯字小路 (	6 9 1番				地積 (㎡)	(	257	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺の 況	の土地の	利用の状	利用の状 接面道路の状況 供処理 との理 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			接近(	な交通施記 の状況	分との	「調区」 (70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2		模の漁家信 対住宅地域		北東3.6 m	1	水道、下水	西戸崎4	.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、	₫ 30 m、i	南 150	m、北	70 m	標準的個		住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12 n	n、 奥行	」 約	20 m、	規模		240 ㎡程	度、	形状長	長方形
隣     地   域	地域的特性	特記 志賀島の 集落的色 地域。	南東部に位置 彩を有する既		街-3.	6 m市道	交施	通 ¦西戸I ¦km 設¦	倚駅 北	西方4.8	法令規制	「調区」 ¦(70,200)
	地域要因の将 来予測	条例指定によ れるものと予										の利用状態が維持さ する。
	長有効使用の判定	戸建住宅地						4)対象基 の個別I 因	準地 ない 的要	1		
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較流			27	,	/ m²					
0.	/旭/市	収益還元法	収益価格				/ m²					
		原価法 開発法	積算価格開発法に	L フ /≖+⁄z	,		/ m² / m²					
(6)市	万場の特性	同一需給圏は福 域一帯である。	国岡都市圏北東 市場における の開発規制を	東部郊外の主たる	の住宅地域 需要者は、 る施策の第	域であるが 地元居住 €施により	 、特に 者やそ( 、中長)	D関係者等 別的には需	等の、地約 需要者層の	椽的選好性 D拡大も見	Eを有す B込まれ	調整区域内の住宅地 る者が中心だが、市 るが、目下のところ である。
`´梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ため収益価格を	E求めることが MY E を	ができな; と、現実(	かった。b の市場に駅	ヒ準価格は 夏付けられ	、市街( た実証的	と調整区域 りな価格と	域内の取引 こいえる。	事例も収	双集 し討	が極めて未成熟な は算したもので、主た は基準地等とのバラン
(8) 公規· 示準·		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		つ の#	象基準地 現準価格 円/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m³	100 [	100	100	100	_		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	o  の!	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100 [	100	100	100	_		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の用手標準価格	27,3	300 円 / m [*]	価変、格動	要 医							  築着工は貸家・分譲   取引価格は上昇。
基準準価地格	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地標準地	型寺と同一地点 -	形成況	、要 因	] 緩和				例の区域排化は認めら		こり土地利用の制限が い。
の等前か	公示価格 変動率 年間	0.0 % 半:	円 / m ² 年間 %	因	要因	1	的要因に	変動はな	ι ۱ <u>。</u>			

福岡東(県) - 20 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	地 状	接面道: 状況	路の 主設	三要交通が の状況	<b>E</b>	法令上の規 制等
a	福岡東 3 K	3 1 福	岡市東区				更地	(		長方:	形	西4.5 m計 南4 m 北4 m 三方路	5道		(	   低専   60,80)   持別用途地区
b	福岡東	1 C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(		袋地	等	南3.6 m計	5道			「調区」 40,50)
С	古賀10	153 古	賀市				建付 地	(		ほぼ 形	台	南西6.2 (南東4.4 (				「調区」 70,200)
d	古賀 1 (		賀市				更地	(		ほぼ 方形	長	南4.4 m計 東4 m 角地	5道			「調区」 70,200)
е	_	167						(	,	)						
NO		価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推	∟ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	指 格 (	建定標準価 〔円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b		6,301 6,145)	100 [100.0]	[101.3] 100 [100.4]	100 [ / ]	_100		35,461		3.4]		27,618	街路 交通・ 接近		.0	27,600
c	(	) 8,700	[100.0] 	100 [100.0] 100	[100.0] 100 [100.0]	_100		19,070	[ 78 	)		24,20° 25,29°	画地		.0	24,200
d	(	8,182	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	_100		22,066	100	)		29,500	一行政		.0	29,500
e N0			り標準化	[] 100 補正の内記		[ ]			100 [	]	要因	 の比較のP	习訳	[ <b>100.0</b>	)]	
— а	の内容 正常		街路	0.0	交通・指	安䜣	環境		0.0	 街路		.0.0.13	交通・接近	.4.0	<b>現境</b>	+10.0
		+0.14			 ¦行政		として			 行政		+10.0		0.0		
b	正常	% / 月 +0.04	   街路       画地		   交通・排                 		環境   環境   その			一 街路  行政			交通・接近  その他	L	環境 	-25.0
С	正常	%/月 0.00	甘路	0.0	<u> </u>  交通・持	· 0.0	-   環境   -		0.0	街路 		+4.0	 交通・接近 	+4.0	環境	-25.0
d	正常		画地		¦行政 ¦ ; 交通・指		                 		0.0	行政  街路		<u> </u>	その他  交通・接近	-5.0 +4.0	環境	-25.0
		0.00	画地		_  ¦行政 _		└ ├ <b>そ</b> の		-	 行政		0.0		-5.0		
e		%/月	街路		交通・持	接近	環境		1	街路		3	交通・接近		環境	

													福岡東	(県)	- :	20	宅地-3
(2)	)積算価格算	草定内	訳														
(2)	) - 1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	の住宅地	であり	、再調達原	原価	等の把握	屋が困難	であるた	め			
(2)	)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
17.5	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正	の価類	の補修正後 格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/n	ı̇́ )	標準	化補正	時点何	修正		冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 [	]	100							00]	-	]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ズ補正</b>	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 とした価格 (円/n		地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因	の 阝	再調達 (	原価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]					
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			P	g / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街趾	· 各	交通	・接近	·	環境		•	行政			その他	<u>t</u>	
(3)	)収益価格算	宣定内	訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還		場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存するみられず、民間の賃	5近隣地域は市街化調査 賃貸アパートの建築を数	整区域内にあり、自己原想定することが現実的で	所有の戸建住宅が主体 ではないため。	であり、賃貸市場の勢	热成が

(4)開発	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	発法を適用する場合(	の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円/r	n²)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)				

# 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑	<b>監定法人</b>	
福岡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  西川	浩二	印
鑑定評価額		57,400,00	00 円 1㎡	当たりの価格	290,000 円/	/ m²

### 

### 2 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市東区 箱崎1 2			1番1				地積 (㎡)	.	198	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道路	各の状	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(80,400) 準防	
	1:3	店舗兼共同住宅 RC 9		語舗が建ち立 )商業地域		北西6.8 m 県道		水道、 ガス、 下水	箱崎30	O m		(その他)	
(2)	範囲	東 20 m、西	30 m、	南 70	m、北	50 m	漂準的	使用 店舗	i兼共同 [·]	住宅地		L	
近     隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行	<b>方</b> 約	20 m、	規模	'	240 m³₹	呈度、	形状(	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記・特にない			街 6.	8 m県道		交通   箱崎県	訳西方30	0 m	法令規制	商業 (80,400)	
	 地域要因の将 来予測	事項	の変動要	因はなく、		或として熟			から、	当面の間、		1	予測す
(3)聶	最有効使用の判定	店舗兼共同住宅	地					(4)対象基 の個別I 因		l I			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権		305	5,000 円	/ m²	ы					
0.	)適用	収益還元法	収益価権		19	,	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
		開発法		こよる価格			/ m²	- /l> ++ l/l / />	(*)		-+	·	
(6) T	万場の特性	同一需給圏は、社 馬出」の各地区 化により個人向 画地規模等にば	である。評 ナアパート	評要者の中√ トローンに・	心は、不動 一服感が見	加産業を行う 見られるもの	う地場 のの、	まる	上である.	。不動産師	取引は、	金融機関の層	蚀資厳格
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	試算価格としては 得力のある価格で う賃料の収受が を関連づけ、指別	である。- 困難なため	-方、収益 5、比準価	価格は不動 格より低化	加産が具有 立に求めら	する収 れた。	は益性を反映 したがって	した理	論的な価格では、比達	各である 隼価格を	るが、元本価村	各に見合
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		$\sigma$	対象基準地 対規準価格 円/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	[ ]	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	_	時点修正	·	地域要 因の比 較	E 個別的	$\sigma$	対象基準地 )比準価格 〔円 / ㎡)	標 内 準 訳 化	をの他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+10.0 -9.0 -30.0
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	100.0]	100 [103.0]	100 [ 59.6]	[100.0]	-	280,000	補正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-15.0 0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	250,00 通地点(代表標準地等	の 円 / ㎡ 等と同一地	形 状 成 況	一般的 要 医 地 域要 医	月  低いは	大況に	ある。	 加傾向に 商業地域	あり、高	齢化率に	」 は福岡県の平均 民を対象とした	
地格 の等 前か	公示価格	+16.0 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	要 医		)要因	に格別の変	動はない	١.			

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) 5 - 1 宅地-2

0V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	地 接面 状 状況	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 1		岡市東区				貸家 建付 地	(		長方:	形 西25 m	 県道				商業 (80,400)
b	福岡東 3 K	1 福間	岡市東区				貸家 建付 地	(		ほぼ! ) 形	整 西27 m 北9 m	 県道			- 1	商業 [90,400) 地区計画等
С	- 81 福岡東 3 K		岡市東区				更地	(		ほぼ ) 形	台 北東15 北西6.					丘商 90,200)
d	- 51 福岡東 1	C 福间	岡市東区				貸家 建付 地	(		長方	形 南東28	m国道	<u> </u>			集工 (60,200)
e	- 86	9						(		)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補口		推(	 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較	推定標準格(円/m	価)	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
a		,115)	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]			310,362	<u>100</u>	2.2]	276,	615	街路 交通・		0.0	277,000
b	( 325,	,307)	100 [100.0]	[116.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		361,246	100 [110	0.0]	328,		接近 環境		0.0	328,000
С	( 197,	) ,686	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [ 99.9]		208,767	100 [ 77	7.1]	270,	774	画地		0.0	271,000
d	( 130,	, 955 )	100 [ 65.0]	[103.3] 100	100	100 [100.0]		208,118		1.8]	278,		行政 その他		0.0	278,000
e	(	)	100	100	100	100			<u>100</u>	)				[ <b>100</b> .	<b>0</b> ]	
VO	ア事情 つの内容 変	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ウ標準化	補正の内記							要因の比較の	カ内訳				
 a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+10.0	交通	・接近	+2.0	環境	0.0
	4	+1.30	画地	-10.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	L	
b		6/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+10.0	交通	・接近	0.0	· ·環境 ·	0.0
	-	+1.38	画地	+5.0	行政		その		0.0	 行政	0.0	その	他	0.0		
С		6/月 +0.50			交通・		· 環境 - -		0.0	街路 		. i	・接近	-16.0	· 環境	0.0
			凹地		¦行政		\ - -		0.0	行政	-15.0	!		0.0	T_	
d		6/月 +0.82			·   交通・: 		- □環境 - 			街路 			・接近 		└ □ □ □	<b>-20.0</b>
			凹地	0.0	行政     六通 . :		その		0.0	行政 	-15.0	1		0.0	Ţ⊞↓┷	
e	9	6/月	街路     画地		交通・       行政		· 環境  - その			街路  行政		父週 -	・接近 		· 環境 └	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補口	E 時点f	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	] 00		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	ご補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の	D比 個別的 比較	的要因	<b>の</b> 再	到達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算 [。]	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,496,280	3,789,839	9,706,441	7,912,800	1,793,641	( 0.9300 ) 1,668,086	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	37,911,045	円 ( 19 ⁻	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

			用	途		建築面	積		( m² )		構造・降	階層		延床	面積		(	m²)
店舗	兼共同	司住	宅					90.	00	R C	9 F	•					682.00	
2	〉法上(	の規	制等															
用道	ὲ地域€	等		基準建蔽率	筝等	指定容積	<b>事</b>	基準容	<b>容積率等</b>	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
奇美 集队	美 方			8	80 %		400 %		400 %		198 m²	8.	0 m×:	23.0 m	前面道路:			8.8 m m
札	思定建物	勿の	)概要	1 階:店舍	浦、 2	2 階以上	:住宅を	·想定			有効率 の理由	9	90.0 %	同種の	 建物として た	票準的		
3)	-3 総日	口益	 第出内	 1記R														
	階層		用途		床面		 有効 率	有效	协面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ↓	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保記	正金等	(円
	PH/M						(%)		( m²)	(円)	•		(	(円)	b権利金等(月	数) b権和	利金等	(円
	~	1	店舗			90.00	70.0		63.00		2,300		144	,900	4.	0	579	9,600
	2 ~	2	住宅			74.00	93.0		68.82		1,730		119	, 059	1.			9,059
	_		住宅			74.00	93.0		68.82		1,740		119	,747	1.			9,747
3	3 ~	3	ш 0								.,			,	1.			9,747
4	1 ~	9	住宅			74.00	93.0		68.82		1,760		121	, 123	1.1			1 , 123 1 1 , 123
	~																	
						682.00	90.0		613.56				1,110	,444			1,54	
	計	-/ <del>(3</del>	<b>= Ψ</b> ΛΙ								4 440	444 [	Π 40	<b>-</b>		4		5,544
	F額支払 共益費									85 円/r			·····································			13	625,8	
		-		の算出根拠				周辺地	地域の共	 益費水準				127/3			020,0	01 13
		_		車場使用料等	等)					,000 円/台			2 台 <b>x</b> 12	ケ月+		=	240,0	00 円
貨	資倒れ	員失	(算出	根拠、金額)				敷金I	こより担	保されて	いるため	計上	しない。	,				0 円
				相当額					13,9	951,159 P	×		5.0	%	'			
		× 空	室率 A	(%)+(	×空	室率B(	%))	+	2	240,000 P	×		5.0	% =			709,5	
_	人上計		+ a+													13	3,481,6	
				(空室損失者			₩ / 4 \			144 円 ×		.0 %			00 % =		14,6	79 円
M	≢利金₹	きい,	)理用金	及び償却額	(全至	2.損失考慮	甚伐)		償却年	F釵( 円×		年) %	運用利 ×	凹リ(	%) =			0 円
そ	の他の	収ノ	\に係る	保証金等の運	用益(	空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
4	総収益		+	+ +						13,496	5,280 円		(		68,163	円/㎡)		
(3)				月額支払賃	料の	算出根拠			内は支払	<b>人賃料</b>						Г		
NO	事例	列番	号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情補正	前 時, 正	点修	標準化 補正	建物村 差修正	各 地址 因のに	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階(	の賃料
а	福岡東 賃) ·	東 1 -	C (	1,72		100	[100 ] 100		100 [100.0]	100 [ 98.0			100 [100.0		1,762	対象基準月額実施	階の 質賃料 1,741	円/㎡
b	福岡東 賃)	東 1 -	C (	1,70		100	[100 ] 100		100 [100.0]	100 [100.0			100 [100.0	]	1,704	月額支	払賃料 1,740	円/㎡
С						<u>100</u>	100		100 [ ]	<u>100</u>		)		_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		630,000	円	126,000,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		1,702,939	円	14,191,159 × 12.0 9	6	
Λ.10 Λ. <del>-</del> m	土地	133,900	田	查定額		
公租公課	建物	1,071,000	円	126,000,000 × 50.0 % :	× 17.00	/ 1000
損害保険料		126,000	円	126,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		126,000	円	126,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		3,789,839	円	( 19,141 円/㎡ ) (	経費率	28.1 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率		0.4 9
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 £
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 £
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 £
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9300
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		126,000,000 F	9	470 000 TI ( m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0628		179,000 円 / ㎡× 682.00 ㎡ x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 % 設備部2
				0.0498 × 40 % + 0.0608 × 40 % +	0.0927 >	<b>&lt;</b> 20
建物等に帰属する純収益 ×	(	7,912,800 F 39,964 円/I	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益			,			
総収益					13,496,280	円
総費用					3,789,839	円
純収益 -					9,706,441	円
建物等に帰属する純収益					7,912,800	円
土地に帰属する純収益 -					1,793,641	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,668,086	
×				(	8,425	円/n
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4	%			
		37,911,045	円	(	191,000	円/m

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定事務所	
福岡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山﨑 晃尚	印

鑑定評価額60,500,000 円1 ㎡当たりの価格139,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	   (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)关地明直口	マ和ル中 0万 20日	(3)一両1日021里夫只		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 🖁	監定評価額の決定	Eの埋田の第	岩										
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		東区若		300₹	番 2				地 (m²		435	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺(	の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理旅 設状況	接法	要な交通施証 近の状況	ひとの	(80,200) 準防
,	:1.2	店舗兼共同作品 RC 4	住宅		共同住宅、 並ぶ近隣裔		北東9.3 市道	m	水道、 ガス、 下水	千早1	km		(その他)
(2)	範囲	東 30 m	、西	0 m.	南 120	m、北	80 m	標準的	使用 中層	店舗兼	共同住宅地	<u>ե</u>	
近	標準的画地の形	<b>状等</b> 間	1口 約	17 r	n、 奥行	亍 約	23 m、	規模		400 m	程度、	形状も	長方形
隣     地   域	地域的特性	特記特に	ない				3 m市道			駅南	東方1 km		近商 ¦(80,200)
		事項				路		ħ	色設			規制	I I
	地域要因の将 来予測	店舗や共同るものと思						価は上昇	昇基調で推	移する	ものと予測		利用状態が維持され
	有効使用の判定	中層店舗兼							(4)対象基 の個別 因	準地 た	111		
( , . –	定評価の手法 適用	取引事例比		<b>北準価格</b>			,	3 / m²					
0)	<b>週</b> 用	収益還元法		収益価格		9:	-,	∃ / m²					
		原価法		<b>債算価格</b>				3 / m²					
		開発法			よる価格		•	] / m		L +0 - \	- DW TU	<u> دارا را باد</u>	
(6)市	場の特性	は中小の小	売事業者 ないもの	in はかる in の、市	不動産業 域の好況:	者等である 感等を背	る。近年に 景に不動産	は不動産 E需要は	投資家向	ナの賃貸	貸共同住宅σ	建築も	である。主たる需要者 5増えつつあって、土 見模にバラつきがあり
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	要素が多い   のうえ、立	ため精原 地や画り	きにやや 也条件の	難点があ 格差に留	ると考えり 意し、試算	られる。- 算したもの	−方、比 Dで現実	、準価格は、 の市場に	同一語 夏付け 夏	記給圏内の類 れた実証的	似地域	試算に当たって想定 或から取引事例を収集 各といえる。よって、 己のとおり決定した。
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		の の	対象基準地 対規準価格 円/㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı	1	100	100	Г	]		補	–		因 行政
格し をた		円 / m	1 10	00 1			100	<u>-</u>		IE	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号 -		時点 修正		地域要 因の比 較		のしの	才象基準地 )比準価格 円/m)	内 準 訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	Г	]	100	100	ſ	1		補			因 行政
準検 地討	80 1 3422	円 / m	10	00 [		[ ]	100			IE	行政 その他		その他
(10) 対年 象標(		13	価 変 格 動		減少	を示し	ていない。				また、生産年齢人口は		
基準構造	検 である場合の検討	:通地点(10表情   標準地	<del>、</del> ∓∙⊍守C	-19 76米	形 状   成 況				業地域であ 増えつつあ		収益物件の需	需要の高	<b>高まりから、近年は共</b>
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.9 %		- 円 / ㎡ 	要 _ 因 o の	(個別的)要 因		的要因	に変動はな	:l 1。			
Hi N,	文劃平   十囘	TU.5 70	十十月	90	, 0								

V0	取引 例番号		所在及び ^出 」等	也番並びに	「住居表	記 取引時 点	類型	地積	( m²)	of のf	画地 形状	接面道状况	道路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 1		圖岡市東区				更地	(		ほり 方形	 ぎ正 形	南東5 m	市道				近商 (60,200) 高度地区2種20m
b	- 11   福岡東 ²	72 I C 25	画 一 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三				更地			不見	 整形	北10.5	m但诺				1 住居
~		561					χ-ε	(		)	ENZ	西6 m 南西6 m 三方路					(70,200)
С	福岡東	I C 福	岡市東区				建付地	(		(ま) 方デ	ぎ長 形	南7 m市 東4 m 角地	道				1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
_		760															
d	福岡東	IC 福 357	岡市東区				地地	(		) )	杉	北東20	m国道 				2住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	_							(	,	)							
NO	取引	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付価の補			  定価格  円 / m² )	地域のは	│ 域要 北較	格	  住定標準  ( 円 / m²	 西 (I ) t	国別的 比較	 的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	4 500	100	[102.2]	100	100		447 440	100			455.7	街路		(	0.0	450.00
b	(	4,598	[100.0]	100 [101.8]	100	] [100.0] 100		117,119	100			155,7	43 安道 接边		(	0.0	156,00
	103	3,369	_	100	[ /	] [ 97.9]		107,487	[ 84			126,7			(	0.0	127,00
C	143	3,656	100 [130.0]	[104.1] 100	100 [100.0	_ <u>100</u> [103.0]		111,685	100 [ 80			138,2	画均 24	也	(	0.0	138,00
d	(		) _100	[105.0]	100	100		<u> </u>	_100				—— 行正 ——————————————————————————————————			0.0	
e	(	2,416	) 100	100 []	100.0	100		160,037	[111 100	)		143,7	89 <del>7</del> 0	D他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	144,00
NO	フ東性	<b>∠</b> ⊟ ₹	[ ]   回標準化	100		] [ ]			]		l	  の比較の			100		
NO	ア事情の内容			が出土の入り引						T-167	以女凸	107 LL #X 0.	/FY1/(				
a	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接	近	+9.0	環境	-25.
		+0.3	6	0.0	  行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	Ľ	
b	正常	% / F	目 街路		- - -   交通・		環境			街路			交通・接			環境	· -20.
		+0.3	0		¦行政		その		-	 行政			¦ <del>そ</del> の他		0.0	L	
c	その他	% / F	目 街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接	 5近		環境	20.
		+0.5			_     行政		その			 行政			¦ その他		0.0	L	
d	正常	% / F	目 街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接			環境	į 0.0
		+0.5			- - -   行政		  その			 行政			¦ その他		0.0	<u></u>	
e		% / F	目 街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接			環境	<u> </u>
					_  ¦行政		しての			 行政			 その他			L	
_	 比準価格:	·			1		Î						 〔比準価	15			<b>2,000</b> 円 / m

															( /		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	:め								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	<b>が地番</b>								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	逪	成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		E後の	費用の補修 D価格		i効宅地化ጃ ≷した価格		地域:	要因の比	超別的 比較	勺要因(	カ 再	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/n	n )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)		]	<u>L</u>			
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算·	価格			F	9 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較 街路						交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,876,293	3,371,080	11,505,213	9,685,400	1,819,813	( 0.9542 ) 1,736,466	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	41,344,429	円 ( 99	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	発法を適用する場合(	の理由					
収	入の現価の総和	支出の	現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円/r	n²)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)				

											福岡東(県)	5 - 2	宅地-4
(3)	-2 想定建	建物の状	<b>代況</b>										
		用	途	建築	面積	( m² )		構造・「	階層	延床	面積	(	( m² )
店舗	輔兼共同住	È宅				175.00	R C	5 F	=			855.00	0
2	公法上の規	制等											
用道	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	
近極準度	奇 方		80	%	200 %	200 %		435 m²	18.6 m ×	23.5 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	9.3 m m
九	思定建物σ	)概要	1 F : 店舗 を想定	, 2 ~ 5 I	:住居	(ファミリーク	7イプ)	有効率 の理由	91.1 %	同種の	建物として標	票準的	
(3)	-3 総収益	<b>算出内</b>	 ]訳							_			
	階層	用道	<u>È</u> J.	<b>末面積</b>	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	月額支払	<b>賃料</b>	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
				(m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
	~ 1	店舗		175.00	80.0	140.00	)	2,200	30	000,8	6.0	1,84	48,000
	~ 2	住居		170.00	94.0	159.80	)	1,450	23	31,710	2.0	) 46	63,420
	3 ~ 4	住居		170.00	94.0	159.80	)	1,500	23	9,700	2.0	) 47	79,400
` 	~ 5	住居		170.00	94.0	159.80	)	1,550	24	7,690	2.0	) 49	95,380
	~ ±1			855.00	91.1	779.20	)		1,26	66,800		3,76	65,600
	計 F額支払賃	<b>●米</b> 汀						1 266	800 円 ×	12ケ日 :		15,201,	600 円
	共益費(管						四/	′m² ×		x 12ケ月		10,201,	000円
			の算出根拠			共益費等を別							
7	その他の切	双入(駐	車場使用料等	)		-	7,000 円/	′台 ×	5 台 x	12ケ月+		= 420,	000 円
賃	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	り計上しない	١.			0 円
	2室等によ			, 穴完束 D	(06))		201,600			.0 %			
			• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	₹空室率 B	(%))	+	420,000	円×	5	.0 % =		•	080 円
	以上計 Bまる答す	+ a+		虚化 \		0.705	000 TI	0.5	0.04		00.0/	14,840,	
			st(空室損失考 st及び償却額(		(唐悠)	,	,600 円: 年数(		.0 % × 年) 運用	1. 利回り(	00 % = %)	35,	773 円
11	生们亚守()	ノ连円皿	1次 0. 1首如166 (	工主頂人で	·思妆 /		円:		ザ <i>)</i> (建元	から(	=		0 円
		∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	է考慮後)		円:		% ×		% =		0 円
×	総収益	+	+ +				14,8	76,293 円	(		34,198	円/㎡)	
÷			月額支払賃料			( )内は支					]		
NO	事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	補   時.	点修 標準化 補正	道 建物 差修正	が格 地域	或要 基準 比較 格差傾	『階   査 『正   (	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	断質料
а	福岡東 1 賃) -	C (	1,418	[100	[100 0] 10		100				1,493	対象基準階の 月額実質賃料 1,503	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一
b	福岡東 1 賃) -	C (	1,563	100	[100 0] 10	<del>-</del>	100				1,595	月額支払賃料 ( 1,500	· 円/㎡)
С	-		(	100		0 100	100	] 100	) 100	]		基準階 3 F	В

	9	 『額相当額	算 出 根 拠		
央 日	7		异山似灰		
修繕費 		790,000 円	158,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		781,080 円	15,621,600 × 5.0	%	
公租公課	土地	141,000 円	查定額		
	建物	1,343,000 円	158,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		158,000 円	158,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		158,000 円	158,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
		3,371,080 円	( 7,750 円/㎡)	(経費率	22.7 %
3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.6 %	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷建物等	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	î 定 額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		158,000,000 円	_	設計監理	
ZIOG O WANDER		,,		î×(100%+	
元利逓増償還率		0.0613	躯体部分	+ 0.0915 ×	設備部分 × 20 9
建物等に帰属する純収益		9,685,400 円			
×	(	22,265 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				14,876,293	円
総費用				3,371,080	円
純収益 -				11,505,213	円
建物等に帰属する純収益				9,685,400	円
土地に帰属する純収益 -				1,819,813	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			1,736,466	円
×			(	3,992	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %			
		41,344,429 円	(	95,000	円/m²

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和元年 8月 6日提出 福岡東(県) 5 - 3 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号	ļ	提出先	所属分科会名	業者	名 中園	不動産鑑	定事務所	:		
福岡東(県) 5 - 3		福岡県	福岡第3	氏名	名 不動	産鑑定士	中園	二郎		印
鑑定評価額			1,220,000,00	00 円	1㎡当たりの	の価格			460,000	円/m²
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 元 年	三 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	4	令和 元 年	7月 9	日 (6)路	[平成31年1月]	330,000	円 / m²
			1							心

正常価格

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

令和 元 年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市東区-		目233	1 番ほか	1筆				地積 ㎡)	2	,644 )	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面道	<b>路の状</b>	況 供約 処理が 設状が	笹		な交通施記 の状況	殳との	商業 (80 準防	,400)	
	台形 1:2	店舗兼共同		マンシ	D店舗兼共同 ション、店舗 興の商業地域	等が多 しょうしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん か	東25 m 市道、 北側道		水道、 ガス、 下水	千	·早500	) m		駐車地区	での他) 重場整備地 【計画等 ,400)	ľΣ
(2)	範囲	東 50 r	n、西	30 m、	南 120	m、北	150 m	標準的	使用 高月	<b>層店</b>	舗兼井	共同住宅地	<u>ե</u>			
近	標準的画地の形料	<b></b>	間口約	1 40	m、 奥行	方約	60 m、	規模	2	400	)m ^² 程	度、	形状台	部		
隣 地 域	地域的特性	特記 都で る。 事項	景観形	成地区の	指定があ	街 25	m市道		交通 千年	駅北	方500	) m	法令規制	辯耳	養 基場整備地 医計画等	也区
	地域要因の将 来予測				事業区域に 、口や乗降る											
	最有効使用の判定	標準的使						- 1	(4)対象基 の個別 因	基準地 別的要	角地	也				+3.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価			-	9 / m²	_							
ľ	<b>)</b>	収益還元	去	収益価		37	,	9 / m²								
		原価法		積算価				9 / m²								
	-15 - 4+14	開発法			による価格			9/m′	1 65 \D 16 44	- "1-	ED	= `=		<u> </u>		** +
(6)	万場の特性	舗兼共同係駅周辺の	主宅が多 整備等に	い商業が より背後	区画整理事態 地域。需要の 後地は拡大の 関・取引当	の中心は; 頃向にあ	大手・地 ^は る。千早駅	易の法人 沢周辺σ	、事業者や 分譲マン	不動 ショ	産業 ン需要	皆等が主て 要は依然E	で、アイ E盛、香	´ラン    椎	/ドシティ R周辺では	や香椎 高値取
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	格は相対的 近接標準5	りに信頼 也との検	性がやt 討を踏る	生に着目した や劣る。よ まえ、当該 西額を上記	って、本作 乃至は近	牛では実記 隣の土地[	正的価格 医画整理	である比	準価	格を村	票準とし、	収益値	肺格を	-関連づけ	、また
(8)	代表標準地	標準地	ļ	時点	標準化	地域弱			<b>才象基準地</b>		標	街路	0.0	地	街路	-2.0
公規		_		修正	補正	因のb   較	と 要因 比較		)規準価格 〔円/㎡)	ניו		交通	0.0	域	交通	+5.0
示準 価と	格福岡東	5	- 3							訳	化補	環境 画地	0.0 +3.0	要因	環境 行政	-2.0 0.0
格し			-	[08.0]	100	100	[103.0	0]	459,000	,	IE.	行政	0.0	1 -	その他	0.0
をた	428	,000 円/	m²	100	[103.0]	[100.8]	100		400,000		-	その他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	당	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		$\sigma$ $\sigma$	対象基準地 )比準価格 〔円/㎡)		1	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の		地の価格	ſ	1	100	100	ſ	]			補	画地		因	行政	
準検  地討		円/	m l	100	[ ]	[ ]	100	-			正   -	行政 その他			その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	;	394,000		価 変 格 動	一般的要因			・世帯数と 9%減、発		加傾	 向にある。				
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等	と同一地	形 状 成況	世 世 要 团			販売は依然 早駅の乗り							
地格	/\ — /TIA			- 円 / ㎡	要	   _ 個別的	勺 〉 変動	腰因は	特にない。							
の等前が		+16.8 %	3 半年間		因 % の	要 图	3 J									
ق ت	1 1 11-3		1			1										

(1)	比準価格質	算定内	]訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o F	画地 形状	接面道状況	道路の	主要設の	要交通 状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 1 (		岡市東区				更地	(		長7	 方形	南東25	m市道			:	商業 (80,400) 地区計画等 駐車付置義務
b	福岡東 3 K		岡市東区				建付地	(		(ま) 形	ぎ整	北西32	m国道				商業 (80,400) 地区計画等
С	- 20 福岡東 3 K	1 福	岡市東区				更地	(		長7	 方形	東5.8 m	市道				商業 (80,348) 地区計画等
d	- 20 福岡東 1 - 115	C 福	岡市東区				更地	(		台升 )	 肜	南西18 南8 m 東5.5 m 三方路					1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
е	福岡東 1 - 116	C 福	岡市東区				更地	(		ほ(i ) 方デ	 ぼ長 形	東6 m市	道				商業 (80,360)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(	 定価格 円 / m²)	世界の	 域要 比較		    住定標準   (円/m ²		固別的 北較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	544,	, 488	<u>100</u> [100.0]	[105.6] 100	100	-		574,979	+	3.0]		558,2	^	通・		.0	575,000
b	( 311,	,001	<u>100</u> [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [ 99.0 ]		359,379		0.0]		449,2	接) 24 _環 ,			.0	463,000
С	( 298,	, 542	100 [100.0]	[114.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		341,532	100 [ 76	0 <u> </u>		448,2				.0	462,000
d	( 353,	) 484	100 [100.0]	[111.3] 100	100	100 [105.0]		374,693	100	7.3]		484,7	行i 26 そ	敗 の他		.0	499,000
е	(	)	100.0 ]	[106.3]	_100	100 [100.0]		401,109	_100			435,0			[ <b>103</b> .0	-	448,000
NO		 1月率	ウ標準化	補正の内記								  の比較の					
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	送近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	 妾近 .	+3.0	環境	0.0
	4	<b>⊦1.40</b>	画地	0.0	└─── ¦行政		<del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	L ¦ その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	<del>登近</del> 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	0.0	環境	-20.0
		<b>⊦</b> 1.20	画地	-1.0	└── ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С			街路	0.0	交通・接	<del>适</del> 0.0	環境		0.0	街路		-13.0	交通・技	妾近 .	+3.0	· 環境	-15.0
		<b>⊦</b> 1.20	画地	0.0	    行政	0.0	<del>-</del> 0	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路	0.0	交通・接	·····································	· 環境		0.0	<b>街路</b>		0.0	交通・技	妾近 .	+1.0	· · 環境 ·	-10.0
		<b>⊦</b> 1.25	画地	+5.0	    行政	0.0	<del>-</del>	 他 	0.0	 行政		-15.0	その他		0.0		
е			街路		交通・持		·   環境 		0.0	街路		-6.0	交通・技	妾近 .	+9.0	「 □ 環境 □	-10.0
		+1.25	画地	0.0	行政	0.0	ーその	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
オ	比準価格決	定のE	里由										〔比準個	格:		47	<b>0,000</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	:め							
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能な	〕場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	で地番							
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点個	<b>修正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>100</u> [ ]	L10	]		
1	寸帯費用	_	標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格	有除	効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	mf)						(円/㎡)		(円/m	í)					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
į	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	<b>西格</b>		I	円 / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	\$		交通	・接近		環境		行政		₹	の他	Į

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	204,302,946	42,559,783	161,743,163	116,470,000	45,273,163	( 0.9107) 41,230,270	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	981,673,095	円 ( 37	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	 t況										福岡東(県)	5 - 3		5地-4
	用		建築面	面積		(m²)		 構造・[	 階層		延床	 面積		(	m²)
     店舗兼共同住	宇				730	0.00	S R						10	,532.00	
公法上の規														,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	<b>責率</b>	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車提整備地	IX							2				前面道路:	: 市道	2	5.0 m
商業 駐車場整備地 地区計画等 準防		90 %		400 %		400 %		2,644 m ²	37.	.0 m×	68.0 m	特定道路ま	きでの距離	<b>!</b> :	m
想定建物の		1 階店舗、 2 「 定。	階以上共	同住宅、	駐車	場は機械	式を想	有効率 の理由	(	90.9 %	店舗兼	共同住宅とし	<b>っては標準</b>	≛的	
(3)-3 総収益	· 算出内	 ]訳													
, , , ,	用道		積	有効	有	効面積	1m²≌	たり月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
階層				率		(2)	支払賃	料			/ ELL.				
			( m²)	(%)		(m [′] )	(円)				(円)	b権利金等(月		利金等	(円)
1 ~	店舗		730.00	50.0		365.00		4,200		1,533	,000	8.0	0	12,26	4,000
	住宅		730.00	97.0		708.10		1,580		1,118	709	1.0	0	1,11	8,798
2 ~ 5	住七		730.00	91.0		700.10		1,560		1,110	, 190	2.0	0	2,23	7,596
	住宅		730.00	97.0		708.10		1,630		1,154	203	1.0	0	1,154,203	
6 ~ 10	ш-т		700.00	07.0		700.10		1,000		1,104	,200	2.0	0	2,30	8,406
	住宅		730.00	97.0		708.10		1,680		1,189	. 608	1.0	0	1,18	9,608
11 ~ 14								,		,	,	2.0	0	2,37	9,216
1 ~	駐車均	5	312.00												
		40	500.00	00.0		0 570 00				40 507	000			27,26	8,639
計		10	,532.00	90.9		9,570.30				16,537	,639			30,00	9,278
年額支払賃	料	·						16,537,	639 F	円 × 12	ケ月	=	19	8,451,6	68 円
a共益費(管	理費)						円/	m² ×		m² >	く12ケ月	=			0 円
b共益費(管	理費)	の算出根拠			共益	費等を別	途授受了	する慣行に	はない	1ため、	計上した	111			
	`	車場使用料等)					,000円/			60 台 x12	:ケ月+		= ;	8,640,0	00円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金	により担			か計上						0 円
空室等によ			室率B(	06 ) )			451,668				) %				
( + a)×空		. , .	三半り(	70 ) )	+	8,6	640,000	円×		5.0	) % =			0,354,5	
以上計	+ a+		4 \			07.000	000 TI	0.5	0.01			00.04	19	6,737,0	
		\$(空室損失考慮? \$B1%常却額/空		を必り			639 円 ; = ***/		.0 % 年)		1. J回り(	1.00 %)		259,0	52 円
惟州並寺の	) 建用鱼	弦及び償却額(空)	至垻大气》	思1女)			+¥X( 278 円 ;		<del>年)</del> .0 %			0.2563 =		7,306,8	09 円
その他の収力	に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円;	<b>&lt;</b>	%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					204,30	02,946 円		(		77,270	円/m²)		
(3)-4 1 ㎡	たりσ	月額支払賃料の	算出根拠	!	(	) 内は支持	<b>丛賃料</b>								
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	斯 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地場	域要 北較	基準的格差修正	皆 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	!基準階	の賃料
a 福岡東 1 賃)	C (	2,224	100	[100	0.0]	100	100	100	<u> </u>	100		4 004	対象基準月額実		
-	351	( 2,132 )	[100.0	] 100		[100.0]	[130.	0] [100	0.0]	[101.0	]	1,694	, , , , , ,	1,701	円/㎡
b 福岡東 1	C (	_,,	400			400	4.5.5			400			月額支	払賃料	
賃)	352	1,782 ( 1,662 )	100 [100.0	_   <u>[100</u> ]   100		100 [100.0]	100 [100.	0]   100		100 [103.0	]	1,730	(	1,630	円/㎡)
c 福岡東 1 賃)	C (	1,727	_100	[100	0.0]	_100	_100	100	)	_100	_	1,746	基準階	8 F	В
-	353		[100.0	] 100	)	[100.0]	[ 98.0	98	.0]	[103.0	]	1,740			

						. ,			
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>			算出机	艮 拠			
修繕費		9,500,000 円		1,900,000,	000 ×	0.5 9	6		
維持管理費		10,354,583 円		207,091,	668 ×	5.0 9	6		
Λ.Ω.Λ. <del>÷</del> π	土地	2,755,200 円	査定額						
公租公課	建物	16,150,000 円		1,900,000,	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000	
損害保険料		1,900,000 円		1,900,000,	000 ×	0.10 9	6		
建物等の取壊費用の積立金		1,900,000 円		1,900,000,	000 ×	0.10 9	6		
その他費用		0 円							
総費用									
~		42,559,783 円	(		16,097 円	/ m² ) (	経費率	20.8 % )	
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の	)変動率				0.4 %	
a :躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体	の経済的耐用	年数			50 年	
b : 仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	n ♭: 仕上	n ♭: 仕上の経済的耐用年数					
c :設備割合(設備価格:建物:	等価格)	20 %	n ∘:設備	の経済的耐用	年数			15 年	
m:未収入期間		2.0 年	: 未収/	0.9107					
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額			算 出	根 拠			
建物等の初期投資額		1,900,000,000 円		F 000 FF ( 2	40	500 00 ²	設計監		
ー <b>エ</b> ル氏 1 M 1 M 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m		0.0040		5,000 円 / ㎡ 驱体部分		,532.00 ㎡。 仕上部分	<b>(</b> (100%+	3.00 %) 設備部分	
元利逓増償還率 		0.0613	0.0482 ×	40 % +		40 % +	0.0915		
建物等に帰属する純収益 ×	(	116,470,000 円 44,051 円/㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>								
総収益						2	04,302,946	円	
総費用							42,559,783	円	
—————————————————————————————————————						1	61,743,163	円	
建物等に帰属する純収益						1	16,470,000	円	
土地に帰属する純収益 -							45,273,163	円	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益						41,230,270	円	
×			(				15,594	円/m²	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %							
		981,673,095 円	(				371,000	円 / m²	

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社	
福岡東(県) 5 - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	友野 和憲		印

鑑定評価額13,100,000 円1 ㎡当たりの価格97,000 円/㎡

# 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	日 (4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	76,000 円/㎡
	A10 = 7 0 0 0		T ** /T + 5	_`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 26	日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評	THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF THE S				

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決	(上の理由の	<b>娄百</b>												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41, 3	市東区香 ケ丘 6 -		6丁目5看 」	番1ほか	1筆				地 (㎡		135	法令上の規	制等
準地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 要な交通施 近の状況	設との	(80,200) 準防	
,	不 <u>整</u> 形 1:2	店舗兼住名	5		舗等が建ち 近隣商業均		南西7.7 市道	m		水道、 ガス、 下水	香椎	花園前50 m		(その他)	
(2)	範囲	東 20 r	n、西	20 m、	南 20	m、北	20 m	標準	≛的使月	用 低層	店舗信	主宅併用地			
近隣	標準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口 約	10	m、 奥行	5 約	15 m、	規	模		150 m	i程度、	形状 -	長方形	
地域	地域的特性	特記 特部	こすべき事	項はない	,1	街-7.	7 m市道	İ	交通施設		<b>花園前</b>	駅西方50 m	法令規制	近商 (80,200)	
	地域要因の将 来予測	周辺の住				型の商業は			┴ 郊外型	 !大型商		受への顧客? 単移すると ⁻	ー 充出が!	」 顕著。地価は	周辺住
(-,-	最有効使用の判定	低層店舗							_	対象基準 の個別的 因	準地 月 的要	形状			-1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例は		比準価格			•	円/m	<u> </u>	_					
V	) 週 円	収益還元済	-	収益価格		93	- ,	円/m	_						
		原価法開発法		積算価格	Ă こよる価格			円/m 円/m	_						
(6) ī	市場の特性	同一需給配の中心は、店舗は総し	 圏は、多々 小規模ル ごて厳しい	々良川以 店舗を紹 ハ経営環	北で東区の 営する個。 環境にある。	の中心商詞 人或いは 、これらる	業地であ 法人事業 を反映し	る香作 者であ 、近隣	_ ↓ 佳、千 ある。ダ 数型商	部外型の 業地の需	大型 要は	复合商業施証 弱い。ただし	殳に顧客 ン周辺(€	美地域である。 客が流出し、近 主宅地価の上昇 なる価格帯であ	隣型の 傾向を
` ^	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	益価格はた	思定建物が よる。よっ	から得ら って本件	れる純収i	益を適切な	は還元利	回りて	で還元し	して求め	たもの	<b>かであるが、</b>	想定统	は価格である。 条件を含むため 寸を踏まえ、鑑	、規範
(8) 公規 示準	代表標準 価 標準地番号 格	地標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[	]	100	100	[	]			補正			因 行政 その他	
をた		円/1	n 1	00	[ ]	[ ]	100				"	- 1J以 その他		C 07 (E	
(9) 指か 定ら	A	番号 5 ·	1	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比	/ m \	内 準 化	<b>並</b> 交通	0.0 0.0 0.0	域 交通	+1.0 -1.0 +42.0
基の 準検 地討	則中指正基	準地の価格 80,000 円/I	.  -	06.9]	100	100 [142.0]	[ 99.	0]	9	06,900	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準 ら 継続 新規 前年標準価格		93,000		価 変 格 動	一般的 要 因						心部での不	動産投資	□ 資意欲は旺盛で 需要も堅調であ	
基準 準価	た マングライン 大表標準地 である場合の検 である場合の検 で表標準地	) - 2基準地が共通地点(代表標準地 である場合の検討 対 代表標準地 標準地				(地 域 要 因						が、周辺住 ³ 傾向にある。		也価上昇を背景	に、郊
地格 の等 前が	公示価格			- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	I	こない	١						

福岡東(県) 5 - 4 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の :	画地 形状	接面道 状況	色路の	設(	要交通/ D状況	拖	法令上の規 制等
a	福岡東10		岡市東区				建付 地	(		長:	 方形	南14 mi 東6 m	5道				近商 (90,200) 高度地区2種20m
b	福岡東1(	福	岡市東区				更地	(		ほ )方	ぎ正 形	南東5 m	市道				近商 (60,200) 高度地区2種20m
c	- 1172 福岡東 3 ² K - 214	1 福	岡市東区				貸家 建付 地	(		(ま) 形	ず整	南東5.5	m市道	I			近商 (80,200) 高度地区2種20m
d	- 214 福岡東 1( - 357	福	岡市東区				建付 地	(		台:	形	北東20	m国道				2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-	'						(		)							
VO	取引価(円/	格 m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		に 定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	対要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 143,	) 575	100 [135.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [107.1]		102,181	<u>10</u> [10	0 2.0]		100,1		i路 E通・		0.0	99,200
b	( 114,	) 598	<u>100</u> [100.0]	[102.2] 100	100	100 [100.0]		117,119	<u>10</u>	0 8.0]		119,5		接近 景境		0.0	118,000
c	( 95,	526)	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		96,082	<u>10</u> [ 9	0 2.1]		104,3	24	画地 亍政		.0	103,000
d 	152,	) 416	<u>100</u> [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		160,037		9.6]		100,2		その他	0	.0	99,300
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [	100			<u>10</u>	<u>0                                    </u>					[ <b>99</b> .	0]	
<b>V</b> 0	ア事情 イの内容 変			補正の内記	<b>7</b>					工地	域要因	の比較の	内訳				
a		,/月 0.29	街路		交通・接		環境		0.0	街路		+2.0			0.0	· 環境	j. 0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	ı .	
b		)/月 0.36	街路     画地		│ 交通・接 └ │ 行政		環境  その			街路  行政		i	交通・  その他		0.0	□環境 □ □	0.0 
c	正常 %	/月	街路		    交通・接		環境		0.0	街路		-2.0			-6.0	環境	i 0.0
	+	0.33	画地	+3.0	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	<del>そ</del> の他	 3	0.0	L	
d			街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+14.0	交通・	接近	0.0	· 環境	+40.0
	+	0.55	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	3	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	3			

															( /		
(2)	)積算価格算	定内	訳														
(2)	)-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	の商業地で	であり	、再調達原	京価等	等の把握	が困難	であるた	め		
(2)	)-2 造成	战宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番								
313	素地の取得 ^を (円/)		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率  :した価格		地域:	要因の比	, 個別的 比較	勺要因(	カ 耳	<b>亨調達原価</b>
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/n	n )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算值	価格			F	g / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	^函 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	3	交通	・接近 		環境			行政			その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,640,171	1,046,440	3,593,731	3,052,740	540,991	( 0.9768) 528,440	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,581,905	円 ( 9	3,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	単物の状	 t況								1	届 <b>尚</b> 果(県)	5 - 4	壬地-4
		用	途	建築面	積	( m² )		構造・「	階層		延床面	面積		( m² )
店舗	付共同住	宅				90.00	R C	3 F	=				270.0	0
公	 法上の規	制等												
	地域等	0.63.43	基準建蔽率等	指定容積	事率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商								10= 2				前面道路:		7.7 m
準防			80 %	Ó	200 %	200 %	)	135 m ²	10.	0 m × 1	3.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
想	定建物の	)概要	1階:店舗 0 程度を想		: 1 D k	〈タイプ、専7	有面積3	有効率 の理由	10	00.0 %	外廊下			
(3)-	3 総収益	5算出内	]訳							<u>"</u>				
		用途	床	面積	有効	有効面積		たり月額	月	額支払賃	料 a	保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
ß	階層				率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)	科		(	円) b	権利金等(月数		(円)
				()	( 70 )	()	(13)			\	13) ~	6.0		20,800
1	~ 1	店舗		90.00	100.0	90.0	0	1,520		136,	800			
	~ 3	住宅		90.00	100.0	90.0	0	1,495		134,	550	2.0	0 2	69,100
	3													
	~													
<b></b>	~													
	_													
													1.3	59,000
	計			270.00	100.0	270.0	ס			405,	900		.,,-	,
年	額支払賃	計						405,	900 P	9 × 12	ア月 =		4,870,	800 円
a‡	共益費(管	理費)					円/	m² ×		m² ×	12ケ月	=		0 円
ρţ	共益費(管	理費)(	の算出根拠			共益費を別述			よいた	:め、計上	しない	l		
		•	車場使用料等)					台 ×		台 ×12	ア月+		=	0円
			根拠、金額)			一時金で担任					0/			0円
空 + )	室等によ a)×空	こる損失 E室率 A	∈相当額 .(%)+( ×3	≧室率B(	%))	4	,870,800	円 × 円 ×		5.0	% % =		243	540 円
		+ a+	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		- 1			17 ^			<i>7</i> 0 –		4,627,	
			(空室損失考慮	 後)		1,359	,000円 >	<b>&lt;</b> 95	.0 %	×	1.0	0 % =		911 円
権	利金等の	運用益	· :及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	償却	] 年数( 田 、		年)	運用利	回り(	%)	<u> </u>	0 Ш
そ(	 の他の収 <i>)</i>	∖に係る	 保証金等の運用品	· : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	考慮後)		円,		% %			% =		0円
	収益		+ +					10,171 円		(		34,372	円/㎡)	
(3)-	4 1 m²≝	たりの	月額支払賃料の	D算出根拠	·	 ( )内は支	払賃料							
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正		点修 標準化		格 地域	或要 北較	基準階 格差修正	直 (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
	福岡東 1 賃)		1,728	100 [100.0	[100]					100 [105.0]		1,574	対象基準階の 月額実質賃料	
	- -	251	( 1,674	) [100.0	1 100	, [99.0	1 [ 90.0	, ] [110	,.01	[103.0]			1,497 月額支払賃料	7 円/㎡ L
	福岡東 1 賃) -	C (	1,278	100 [100.0	[100] ] 100		<u>  100</u>   90.0	<u> </u>		100 [ 95.0 ]		1,480		r 5 円/㎡)
С	_		(	100		100	100	] [	<u> </u>	<u>100</u>			基準階 2 F	В
			1	<u>'  </u>		1								

項目	<b>J</b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		249,000 円	49,800,0	00 × 0.5	%	
維持管理費		243,540 円	4,870,8	00 × 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	31,000 円	查定額			
公租公課	建物	423,300 円	49,800,0	00 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		49,800 円	49,800,0	00 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		49,800 円	49,800,0	00 × 0.10	%	
その他費用		0 円				
総費用						
		1,046,440 円	(	7,751 円 / ㎡ ) (	(経費率 ————	22.6 %
(3)-6 基本利率等		I	I			
r :基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年	=数		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	等価格)	20 %	n c:設備の経済的耐用年	<b>三数</b>		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮し	た修正率	(	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	î 定 額		算出根拠		
建物等の初期投資額		49,800,000 円	_ ,	,	設計監	
		, , ,	179,000 円 / m² ×		× (100%+	
元利逓増償還率		0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % + 0	仕上部分 0.0594 × 40 % +	0.0915	設備部分 × 20 %
建物等に帰属する純収益		3,052,740 円				
×	(	22,613 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益			T			
総収益					4,640,171	円
総費用					1,046,440	円
純収益 -					3,593,731	円
建物等に帰属する純収益					3,052,740	円
土地に帰属する純収益 -					540,991	
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				528,440	円
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	(		3,914	円/m²

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 6 日提出 福岡東(県) 5 - 5 宅地-1

1.2 倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

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		
福岡東(県) 5 - 5		福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑力	定士	中園	一郎	ЕД
AEL				22	1/ ± 10 = /T-1/	_			22 222 FI / 2
鑑定評価額			13,000,0	00 円 1 mi	当たりの価格	<u> </u>			39,300 円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 元 年	F 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和	元 年 7月	9日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
							路	路總価▽計倍家	1 2 停

正常価格

令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 西戸崎3-			<b>≨</b> 418				地積 ( ㎡ )	(	330	法令	除上の規約	制等
地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺 沢	辺の土地の利	列用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施 の状況	設との	近商 (80,2 準防	ŕ	
	1:2	店舗兼住宅 W 2		兼住宅と一般 Eする近隣商	- 2444 1 11 1 1 2444 -	 北東10.7 m 市道		水道、 下水	西戸崎	390 m		( <del>そ</del> 0	)他)	
(2)	範囲	東 30 m、西	50 m、	南 0 r	n、北	50 m 標	準的使用	用 低層	店舗兼住	È宅地				
近 隣-	標準的画地の形料	大等 間口	約 14	· m、 奥行	ī 約	24 m、	規模		330 ㎡程	度、	形状も	長方形		
地域	地域的特性	特記・特になし				. 7 m市道	交通		<b>静駅南西</b>	方390 m		1	地区2種2	2Om
		事項			路		施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測	当該地域は店舗が、空き店舗も	散見され				度合いか	高まる	ものと		伏を維	持する	ものと	きえる
	最有効使用の判定	標準的使用と同					`	対象基準 の個別的 因	≢地 なし り要	.1				
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価			,800 円/	m	_						
0.	) 適用	収益還元法	収益価		29	,800 円/								
		原価法	積算価			/ 円/								
		開発法		による価格		/ 円/								
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、. 域。需要の中心 主体である。近 。土地は800	は、福岡r 粦地域は、	市及びその原 近年商業♭	哥辺の 1 % 也域として	₹取得者のほ この色彩が徐	{か同一? {々に薄ね	需給圏に れており	地縁的過 、背後(	選好性を有 D住宅地の	jする個 D価格の	国人事業 O影響で	業者や居住 を受けつ	住者が
l ` ´ 梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は低層の総じて低いことが 価格を関連づけ、 案した結果、鑑定	から収益( また近	西格は相対的 妾標準地との	りに信頼性 の検討を置	Ėが劣る。よ ╅まえ、背後	こって、ネ	本件では	実証的位	☆格である	5比準個	断格を構	票準とし、	、収益
	代表標準地 価 標準地番号 格 福岡東	標準地 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 -3.0 0.0
価と	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
格し		,100 円/㎡   <u> </u>	100.01	[100.0]	[ 92.2]	-	3	9,300	正 .	行政	0.0	7	一の他	0.0
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的	の比	/ m \		その他 一 街路 交通 環境	0.0	地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討		地の価格	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他			行政 の他	
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代表標準地領	円 / ㎡ 等と同一地	価変格動形状	一般的要 医	東区はは前年	比19% 給圏でに	が減、建築 は小規模値	- 増加傾 発着工は 画地を中	向にある。 貸家が全位	本の半数 開発が近	枚程度で 進んでに	で分譲も ^は いるが、i	増加。 近隣地
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 % 半年	- 円 / ㎡ 間	成 況 要 因 の の	一 要 医 一 一 の の の の の の の の の の の の の の の の の	変動要	華性・名 因は特に		训注寺发	化なし。)	可心 Cl	みむるか	<b>当翻·</b> 省川。	

<b>V</b> 0	取引事例番号	27	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	可地 彡状	接面道路 状況	各の 主 設・	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				更地	(	,	長方)		西4.5 m市 南4 m 北4 m 三方路	道		1 低専 (60,80) 特別用途地区
b	福岡東1		岡市東区				建付地	(	,	ほほ ) 形	 <b>〔</b> 台	南東11 mī 北東4 m 角地	<b>市道</b>		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡東 3 K	1 福	岡市東区				建付地	(	,	長方	 ī形	北9 m県道 西4.8 m 南4.8 m 三方路			1 低専 (50,80)
d	福岡東 3 K		岡市東区				貸家建付地	(	,	長方		北西4 m市南東4 m	道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
e	福岡東1	_	岡市東区				建付地	(	,	- 不整 )	 隆形	東22 m県i	道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
VO	取引化		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 / m²)	地域因のは	或要 比較		上 住定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 36	) ,301	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [103.7]		35,461				40,527	街路	0.0	40,500
b	( 44	) ,862	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		44,334	100 [101			43,895	接近環境	0.0	40.000
c	( 45	,369	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		44,246	100 [110			40,042	画地	0.0	
d	( 31	,061)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 88.0 ]	100		35,297	100	)		39.089	一行政・その他	0.0	
e	( 59	) ,145	_100	[100.6]	100	100 [ 90.0 ]		· ·	_100	)		39,611		[ <b>100.0</b> ]	,
VO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の内	訳		
 a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	逐通・接近	-7.0 環	^{環境} 0.0
		+0.14	画地	+3.7	   行政	0.0	<del>て</del> の	 他	0.0	 行政		-2.0   <del>7</del>		0.0	
b			街路		交通・接		· 環境		0.0	<b></b>			逐通・接近	+1.0	^{遺境} 0.0
		+0.10	凹地		¦行政 -		\ <del>そ</del> の		0.0	行政 ———		-	<del>:</del> の他	0.0	
С		% / 月 +0.20	街路		交通・接		[│] 環境 └			<b></b> 5 5 5 5 5 5 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8			逐通・接近 	1	^{遺境} +20.0
			凹地		¦行政 - -		\ <del>そ</del> の		0.0	行政			の他		
d	正常	% / 月 0.00	街路		交通・接		[│] 環境 └		0.0	<b></b> 5 5 5 5 5 5 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8		<u> </u> _	₹通・接近	i _	^{遺境} 0.0 
			凹地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		- 1	<del>:</del> の他		
e		% / 月 +0.20	街路		交通・接		ੵ 環境 └		0.0	<b></b> 5 5 5 5 5 5 7 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8		<u>_</u> _ <u>_</u>	₹通・接近 	+7.0  環	^{遺境} +50.0 
		<b>⊤∪.∠</b> U	画地	-10.0	├行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0 ¦ <del>ر</del>	の他	0.0	

(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ŭ	造成事例番	号						所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	Ē	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化補正	時点個	<b></b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯引 正後の	費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/m	ຳ )		JOIN I			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算(	西格		P	] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>巡変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<b>{</b>		交通	・接近		環境		行政		₹	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,824,853	1,046,820	3,778,033	3,354,260	423,773	( 0.9750) 413,179	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,837,595	円 ( 29	9,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定3	建物の状	大況												- 毛地-4 
	用	 途	建築面	i積	( m²	)		構造・『	皆層		延月	末面積		( m²)
店舗兼共同位	注宅				170.00		L S	2 F					34	0.00
公法上の規	規制等													
用途地域等	70.15	基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率	を等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商												前面道路:		10.7 m
準防		80 %	)	200 %	20	) %		330 m ^r	14.	0 m × :	24.5 r	m	きでの距離:	m
想定建物(	の概要	1 階:店舗 1	戸、2階	: 3 L [	O K 2戸を	想定		有効率 の理由	10	00.0 %	外階	段のため。		
(3)-3 総収割	 内出算益										ı			
( ) , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	用道		積	 有効	有効面	債	1㎡当	たり月額	月	額支払賃	<b>手料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
階層				率(0/)		2,	支払賃料	ļ			, <del></del>			
			(m²)	(%)	(	m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月		. ,
1 ~	店舗		170.00	100.0	170	0.00		1,500		255	,000	6.	0	1,530,000
	<b>仕</b> 字		170.00	100.0	470			060		460	, 200	2.	0	326,400
2 ~	住宅		170.00	100.0	170	0.00		960		163	, 200	1.	0	163,200
~														
~	+													
~											-			
														1,856,400
計			340.00	100.0	340	0.00				418	,200			163,200
年額支払負	 賃料		1					418,	200 P	9 × 12	ケ月	=	5,0	18,400 円
a共益費(f	管理費)						円/n	n ×		m² ×	: 12ケ)	月 =		0 円
b共益費(旬	管理費)	の算出根拠			共益費等	を別	途授受す	る慣行は	はない	ため、	計上し	ない		
その他のし	収入(駐	車場使用料等)					円/台	i ×		台 <b>x</b> 12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損気	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。						5,0	018,400 F	×		5.0	%			
( + a) × 3	空室率	、(%)+( ×室	室率 B(	%))	+		F	×			% =	=	2	50,920 円
以上計	+ a+												4,7	67,480 円
		益(空室損失考慮					400 円 ×		.0 %			.00 % =		17,636 円
権利金等(	の運用部	益及び償却額(空	室損失考慮	震後)			∓数( 200 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×	回り(	1.00 %) 0.2563 =		39,737 円
その他の収			(空室損失者	 考慮後)		,	円 ×		%			% =		0 円
総収益		+ +		•				4,853 円		(		14,621	円/㎡)	
(3)-4 1 m²	当たりの	 )月額支払賃料の	)算出根拠		()内I	は支持	公賃料							
NO 事例都		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	前 時, 正		準化	建物村差修正	各地均の比	或要 比較	基準區格差修正	皆 E	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	準階の賃料
a 福岡東 賃)	1 C (	845 ( 827 )	100	[100   100		0 0.0]	100 [ 88.0			100 [ 99.0	]	990	1	賃料 982 円/㎡
b 福岡東 賃)	1 C ( 355	1,015 ( 993 )	100	[100   100		0 ).0]	100 [105.0			100 [107.0	]	961	月額支払賃	<b>賃料</b> 960 円/㎡)
С _		( )	100 [	100	<u> </u>	0]	<u>100</u>		]	<u>100</u>			基準階 2	PF B

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	)	<b>三額相当額</b>			算出	根 拠		
修繕費		247,000 円		49,400	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		250,920 円		5,018	,400 ×	5.0	%	
\\ \( \frac{1}{2} \) \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	土地	30,200 円	查定額					
公租公課	建物	419,900 円		49,400	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		49,400 円		49,400	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		49,400 円		49,400	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
~		1,046,820 円	(		3,172 円	/ m² ) (	(経費率 )	21.7 % )
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.6 %	g:賃料 <i>0</i> .	)変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格 )	40 %	na:躯体(	の経済的耐用	年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格 )	30 %	n ь : 仕上の	の経済的耐用	年数			25 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 %	n c:設備(	の経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入	期間を考慮し	Jた修正率		0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		49,400,000 円		4 000 TI (	2	242.22.2	設計監理	
— TUCIA (#\m -t		0.0070		1,000 円 / m		340.00 m	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0679	0.0521 ×		0.0655 ×		0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,354,260 円 10,164 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	<u> </u>						
総収益							4,824,853	円
総費用							1,046,820	円
							3,778,033	円
建物等に帰属する純収益							3,354,260	円
土地に帰属する純収益 -							423,773	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						413,179	円
×			(				1,252	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %						
		9,837,595 円	(				29,800	円/m²

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社	
福岡東(県) 5 - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘	印

 鑑定評価額
 302,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 200,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7月 1E	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)	[平成31年1月]	145,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 - 6 7 0 4 5	/ F \ /### @ 15##	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	艦定評価額の決定		<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		市東区名 3 - 2 -		目2829	)番					坦 ( m	也積 i )	1	,508	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	. 接		文通施 )状況	设との	近商 (80, 準防	200)	
	1:1.5	店舗、事務 場 S 3	新兼工 第 <b>新</b> 兼工		話舗、営業所 財務業地域	千等が多 で	北西32 国道、 三方路			水道、 ガス、 下水	名島	<del>}</del> 200	m			の他 )	
															(90,	200)	
(2) 近	範囲	東 100 m		100 m、			100 m		的使用		施設						
隣一	標準的画地の形物		間口 約		m、 奥行		50 m		.模 		500 ı			形状	1	-	
地域	地域的特性		されたを	5業地域	ゾーンに であるが 宅も混在	街 3 2	m国道		交通 施設		名島駅	<b>代北東</b>	[方200 m	規制	(80	ī ,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域に	は、幹線 定されて	国道沿	いに自動車 店舗等の3	  関連店記     対地が進	舗、営 むが、	業所等;	が見ら 店舗付	れる路井同住	線商	業地 建設	域である される。	る。地[ ヒ予測で	      される	画で近隣i る。	商業ゾ
(3)最	有効使用の判定	沿道施設原	用地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	三方	路				+3.0
` ′	定評価の手法	取引事例と		比準価権		21	0,000	円/m	i								
0	適用	収益還元法	-	収益価額		13	3,000	円/m	_								
		原価法		積算価	格		/	円/m									
		開発法			こよる価格		/	円/m									
(6)市	場の特性	主たる需要理事業施行	要者は店舗    	区を中心と を目的とした で高層の共 日件数が少れ	た法人等 [*] 司住宅等が	である。 が多数(	と判断さ 共給され	sれるが t背後	が、共同 人口及て	司住宅 が通過	需要	もあり役 に優る <i>t</i>	引る。 が、店舗	権副 開地	都心土地  よりも共	区画整	
ÌÓ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	動産市場の き価格であ	)実態を 5るが、	反映した 試算の過	類似の路線₹ は説得力の₹ 過程で想定 号量し、周ず	高い価格 ⁷ 上の条件7	である。 が介在「	収益値 J、説得	断格は、 引力は	収益性 相対的に	ŧを基 こやや	礎に	取引されと判断さ	こる地域 される。	であ よっ	るため考 て、比準	慮すべ
(8)	代表標準地	標準地		時点 修正	標準化	地域要因のは	個	別的 因の		基準地			街路	0.0	地	街路	0.0
公規付示準		_		IN IL	補正	較		較		準価格   / ㎡)		-	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	0.0
価と		5 -										補	^{垠児} 画地	0.0 +3.0	女因	^{垠児} 行政	0.0
格し	公示価格			08.1]	100	100	[103	<u> </u>	20	00.000			行政	0.0	-	その他	0.0
をた	185,	,000 円/n		00	[103.0]	[100.0]	100	)		,,,,,,,		そ	·の他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	ſ	]	100	100	ſ	]					画地		因	行政	
準検 地討		円/n	n 1	00	[ ]	[ ]	100				j		行政の他			その他	
(10) 対年 象標(	カー 削牛標準価格	1	72,000		価 変 よ、格 動	要因							、口及び1 間に推移			傾向にあ	り、低
基準準備	- 2 <del>基年</del> 地が共 (文) である場合の検討 対 代表標準地	標準地			形状成況	(地 域 要 因							新業集積度 第後人口=			つある。 ある。	周辺で
地格の等	公示価格		85,000		2 要 因	(個別的)		固別的要	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+16.3 %	半年間	+8.1	%   თ												

福岡東(県) 5 - 6 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	. ,	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o}	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東1	C 福	岡市東区				更地	(		長 <u>;</u>	方形	北東40 南東12 角地				2 住居 (70,200)
	- 66	60														
b	福岡東 3 K - 20		岡市東区				地地	(		ほI   形	ぎ整	北西32	m国道   		10	奇業 (80,400) 地区計画等
С	福岡東 3 K		岡市東区				更地	(		(ま) 形	 ぼ台	北東15 北西6.5 角地				丘商 (90,200)
	- 51															
d	福岡東 1 - 35		岡市東区				地地	(		) )	形	北東20	m国道   			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
е	福岡東 1	C 福I	岡市東区				貸家 建付 地	(		長;	方形	西25 mឭ	<b>計</b>			商業 (80,400)
NO	- 26 取引個	格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格		域要		    住定標準		別的要因の	D	
	(円/	′ ḿ )	正	正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡	)   比	較		(円/㎡)
а	( 222	) , 103	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		224,259		0 2.3]		183,3	街路 68 交通		0.0	189,000
b	(	)	_100	[114.4]	100	_100			_10	0		-	接近	(	0.0	·
С	311	,001	100.0]	100	100.0]	[ 99.0]		359,379	10	4.5] 0		248,7	05 環境 画地		0.0 3.0	256,000
	197	,686	[100.0]	100	[ / ]	[ 99.9]		217,474	_	9.5]		273,5			0.0	282,000
d	( 152.	( 416,	<u>100</u> [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		160,037	<u>10</u>	0 3.1]		171,8			0.0	177,000
е		,115)	100	[107.8]	100	_100		· ·	_10	0		200 5	62	[103.	<u>o</u> ]	·
NO	ア事情の内容	1月率	ウ標準化	100 補正の内部		[ 90.0]		310,362		8.1] 工地 [‡]		209,5 lの比較の		100		216,000
а	正常の	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 _{-1.0}	環境	+30.0
	-	+0.50	画地	+3.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-1.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -4.0	環境	+20.0
	+	+1.20	画地	 -1.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+14.0	その他	+10.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接	近 -4.0	環境	-10.0
		+0.90	画地	 -0.1	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +1.0	環境	-5.0
		+0.55	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-1.0	その他	0.0	L	
е	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +2.0	環境	+30.0
	-	+1.30	画地	-10.0	 ¦行政 '	0.0	\   その	 他	0.0	 行政		+14.0	その他	0.0	L	
 オ!	└─────── 比準価格決	····································	· 里由										〔比準価村	各:	21	<b>0,000</b> 円 / ㎡)

〔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	ないは	場合その理由	鹍		市街地に存	 すし、	再調達原何	 [の	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用がす	可能な場	合の	D価格									
造成事例都	番号			-			所在及び	が地番 しょうしん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい								
素地の取行 (円)	得価格 / m²)	事情補	ÌŒ	時点修正		価格	)補修正後 § 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準位	化補正	時点値	多正	貨貨	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100							10 [	<u>0</u> ]	<u>[</u>	]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		後の	置用の補修 )価格		可効宅地化率 除した価格		地域較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因(	か 再	事調達原価 -
(円)	/ m² )					(	(円/㎡)		(円/n	า๋ )						(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]		]		
熟成度修〕	E	]	]	/ 100				積算	価格			F	ໆ / m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	比較		街路	i	交	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	20,966,310	4,785,100	16,181,210	7,137,900	9,043,310	( 0.9742 ) 8,809,993	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	200,227,114	円 ( 133	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	況												
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床ī	面積		( r	'n)
店舗	輔兼事務所	Ť				500.00	S	2 F	:					700.00	
2	法上の規	制等													
用迫	<b>途地域等</b>		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	 有 方		90	%	200 %	200 %		1,508 m²	34.	.0 m × 4	16.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m
	。 限定建物σ	)概要	1階:店舗、	2 階:事	務所とた	 想定。		有効率 の理由	10	00.0 %	店舗兼	事務所として			m
(3)	-3 総収益	 大出貸	 1訳												
. ,	階層	用途		 面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^料	月	額支払賃	i料 a	保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	PB/ <b>B</b>			( m²)	(%)	( m²)	1	1		(	円) b	権利金等(月数	效) b権	利金等	(円)
1	~	店舗		500.00	100.0	500.00	)	2,900		1,450,	000	6.0	)	8,700	,000
	? ~	事務所	Ť	200.00	100.0	200.00	)	1,900		380,	000	6.0	)	2,280	,000
	~														
	~														
	~													10,980	0.000
	計			700.00	100.0	700.00	)			1,830,	000		_		.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
年	F額支払賃	對						1,830,	000 F	円 × 12	ケ月 =		2	1,960,00	00 円
	共益費(管						円/	m² ×		m² ×	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠							4					
			車場使用料等)			保証金等によ		台 × sカテハマ	<b>・</b> ト か	台 x12·			=		0円
			根拠、金額)				960,000		ره ۱۰ د	5.0					0円
	≦室等によ + a)×≤		t作目額 1(%)+( x	空室率B(	(%))	+		円 ×			% =			1,098,00	00 円
L)	<b>人上計</b>	+ a+											2	0,862,00	00 円
伢	<b>保証金等の</b>	運用益	(空室損失考慮	後)		10,980	,000円×	95	.0 %	×	1.0	0 % =		104,31	10 円
楮	€利金等 <i>0</i>	運用益	弦及び償却額(宮	室損失考	慮後)	償却	年数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
7	その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後						円×	(	%	×		% =			0 円
	<b>総収益</b>		+ +					6,310 円		(		13,903	円/m²)		
Ť			月額支払賃料			( )内は支			-1:	++ >+-	,	1 ch EC 25 11.11		. + >+ ==	n (= ·····
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補   時;  正	点修 標準化 補正	注》 建物 差修正		或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	₽基準階の	り賃料
	福岡東 1 賃) -	C (	1,976 ( 1,970	100	[100 100		100	100		100 [100.0	]	3,088	対象基準月額実	階の 質賃料 2,915 F	円/㎡
	福岡東1 C ( 賃) 1,493 <u>100</u> [100.0				<u>[100</u>		100			100 [100.0	- ]	2,370	月額支 (	払賃料 2,900 F	円/㎡)
С	-		(	100		100	100		]	<u>100</u>	- ]		基準階	1 F	В

項 目	<b>第</b>	《額相当額 ———————————————————————————————————	算出根拠	Ī	
修繕費		515,000 円	103,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費		1,098,000 円	21,960,000 ×	5.0 %	
/\ <del>I</del> O /\ ÷B	土地	2,090,600 円	査定額		
公租公課	建物	875,500 円	103,000,000 × 50.	0 % × 17.00 /	/ 1000
損害保険料		103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		103,000 円	103,000,000 ×	0.10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		4,785,100 円	( 3,173 円/㎡	') (経費率 2	22.8 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.8 %	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	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根	拠	
建物等の初期投資額		103,000,000 円	440 000 III / m² 700	設計監理	
二七八任持佛。三七		0.0693			3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 			0.0536 × 40 % + 0.0669 ×	30 % + 0.0927 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	,	7,137,900 円 4,733 円/㎡)			
	(	4,700 (37 111)			
				20,966,310	円
総費用				4,785,100	円
				16,181,210	円
建物等に帰属する純収益				7,137,900	円
土地に帰属する純収益 -				9,043,310	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			8,809,993	円
×			(	5,842	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %			
		200,227,114 円	(	133,000	□ / m²

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 アプレイザルジャパン	
福岡東(県) 5 - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治	印

鑑定評価額334,000,000 円1 ㎡当たりの価格330,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和元年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)	[平成31年1月]	240,000 円	/ m²
	A11 = 4 A11	27.	( C ) /T-ta co (F-47	T 244 /T 145		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月2	27日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価							

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			【箱崎1 1 - 1 0 」	「目29番 Ⅰ						地 (㎡	I	,011 )	法令上の	規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		ー 要な交通施 近の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	2:1	店舗兼持	共同住宅 11		兼共同住宅、建ち並ぶ路線		西30 m 県道			水道、 ガス、 下水	箱崎4	150 m		(その他) 地区計画等	
(2)	範囲	東 4	0 m、西	50 m	、南 70	m、北	50 m	標準	≛的使月	店舗	兼共同	目住宅地		<u> </u>	
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 3	5 m、 奥	亍 約	24 m、	規	模	- 1	850 m	î程度、	形状 {	長方形	
隣 ⁻ 地 域	地域的特性	特記	寺になし			街 30	m県道		交通	箱崎馬	R南西 ₄	150 m	法令	商業 (80,400)	
坳		事項				路			施設				規制	地区計画等	
	地域要因の将 来予測		因に変動 予測され		5す要因は	なく、当	面現状の	まま	推移す	るもの	と思料	斗される。 [」]	也価は.	上昇基調で推	<b>達移する</b>
(3)聶	<b>員有効使用の判定</b>	店舗兼	共同住宅	記地					` ` (	対象基準の個別的		<b>311</b>			
, ,	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	i格	33	5,000	円/m	ì	因					
σ.	)適用	収益還	元法	収益価	i格	23	4,000	円/m	ì						
		原価法		積算価	i格		/	円/m	ì						
		開発法			による価格	-	-	円/m							
(6)市	万場の特性	動産業	者等であ	る。福岡は今後も	都心部に近	接する等	交通利便	性が高	島い地域	ずである	ことだ	から、マンミ	ノョン月	いは法人事業 月地としての る規模がまち	需要も見
ì é	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	算してる	おり、規 こ求めら	範性が高	い。収益価 たがって、	格は当該	地域にお	いては	上地価格	各に見合	う賃料	料水準が形成	なされて	列を中心に採 ておらず、比 を関連づけて	準価格よ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較		園の│	の規準		内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格			[ ]	100	100	[	]			補正			因 行政 その他	
をた	I	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				"	- 行政 その他		(CO)	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	-	- 6	時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較		園の□	の比判	/m \	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +2.0 -35.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 ,000 円	_	[116.3] 100	100 [103.0]	100	[100.	0]	32	2,000	祖		+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-10.0 0.0
(10) 対象基準価格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号			-	価格 粉形成要	地域要反	域 福園	概ね上 岡市中 にある	:昇傾向 小心部へ 。。	にある。 の接近1	生に優	るペースで	 曽加して	」 ている。地価I ヒから、地価I	
の等 前か		+16.6	% 半年	間	因 % の	要思	- 1	加的安	心に変	動はない	, I _o				

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) 5 - 7 宅地-2

NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通が 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東1	C 福	岡市東区				貸家 建付 地	(	,	長方	5形	西25 m県	道			商業 (80,400)
b	- 26		岡市東区				更地			長方	形	北東40 ㎡				2住居
	- 66	20						(	Ž	)		南東12 m 角地	1			(70,200)
С	福岡東 1	C 福I	岡市東区				更地	(	,	台用 )	<u> </u>	南西18 m 南8 m 東5.5 m 三方路	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 115 福岡東 3 K	1 福	岡市東区				建付地	(	,	ほほ 形	 <b>ई</b> 整	北西32 m	国道			商業 (80,400) 地区計画等
е	- 20 福岡東 3 K	1 福	岡市東区				貸家 建付 地	(	,	ほほ ) 形	 <b>ई整</b>	西27 m県 北9 m 角地	道			商業 (90,400) 地区計画等
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		性定標準個(円/㎡)		別的要因 <i>0</i>  較	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 259	,115)	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100		310,362	100 [102			304,27	街路 '6 交通	j •	0.0	304,000
b	( 222	, 103	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		224,259	100 [ 70	) ).9]		316,30	接近 3 環境		0.0	316,000
С	( 353	, 484	100 [100.0]	[111.3] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [105.0]		374,693	100			343,44	画地		0.0	343,000
d	1,	,001	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]		359,379	100 [101			355,82	── 行政 :1 その		0.0	356,000
e	( 325	,307)	100 [100.0]	[116.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		361,246	100	2.0]		354,16	3	[ <b>100</b> .0	0]	354,000
NO	ア事情 の内容 3	ーーー イ月率 変動率		補正の内記				<u> </u>				 の比較の[				,
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 +3.0	· · 環境	0.0
		+1.30	凹地	-10.0			その		0.0	行政			その他	0.0		
b		% / 月 +0.50			交通・接		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		Ĺ		近 +2.0 	環境	-25.0
_		% / 月	曲地 -		行政    交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路		-10.0		0.0	押增	
		+1.25	151日     画地		文題 * 13     行政		^坂 児     その			51四  行政		-2.0 -10.0		近 -1.0  0.0	-⁄ας-5π    -	+25.0
d	正常	% / 月			交通・接		;  環境		0.0	街路			交通・接		環境	0.0
		+1.20					` ¦その		· <del> </del>	 行政		Ĺ	 その他	0.0	L	
е		% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +2.0	環境	0.0
		+1.38	画地	+5.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0	L	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補口	E 時点f	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	] 00		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	ご補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域 較	要因の	D比 個別的 比較	的要因	<b>の</b> 再	到達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算 ⁶	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率变動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	74,104,609	16,678,832	57,425,777	46,771,900	10,653,877	( 0.9322 ) 9,931,544	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	236,465,333	円 ( 234	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想記	定建	物の状	<b>₹況</b>														
			用	途		建築面	積	( m²	)		構造・『	皆層		延床	面積		(	m²)
店舗	兼共同	司住	宅					480.00		S R C	9 F					4,	235.00	
2	法上の	カ規	制等															
用途	議議技術性を 480.00 SRC 9F 4,235.00																	
商業地区準防	( 計画等	手			80 %		400 %	400	) %	1,(	011 m²	48.	.0 m× 2	21.0 m				
		<b>勿の</b>	)概要	周辺の和	川用状》	L 兄から、.	上記の追	通り判断し	た。	I		8	39.2 %	通常の	· .			
(3)	-3 総山	7益	 大出登者	1訳														
					床面			有効面和	責		り月額	月	額支払賃	料。	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
	P自/管						•	(	m²)				(	円) は	b権利金等(月	数) b権系	自金等	(円)
1	~	1	店舗			380.00	85.0	323	3.00		2,720		878,	560	8.	0	7,028	8,480
	~	4	共同信	主宅		480.00	90.0	432	2.00		1,530		660,	960	4.	0	2,643	3,840
			共同信	主宅		480.00	90.0	432	2.00		1,550		669,	600	4.	0	2,678	8,400
			共同信	註宅		480.00	90.0	432	2.00		1,570		678,	240	4.	0	2,712	2,960
		9				15.00												
	~ ±ı				4,	235.00	89.2	3,779	0.00				6,226,	720			28,42	1,120
		// 賃	計半斗								6 226	720 F	円 x 12:	 ケ日 =	:	74	720 6	40 円
												0					,0,0	
b:	共益費	· (管		の算出根拠	U.													
7	<del>-</del> の他の	DЦX	八(駐	車場使用料	斗等)				10,	,000 円/台	×	2	25 台 <b>x</b> 12	ケ月+		= 3	,000,0	00 円
貸	倒れ排	員失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金によ	り担	保されてお	り計上	せす	ž.					0 円
空	室等に	تية	る損失	相当額	_	<del></del>			74,7	720,640 円	×		5.0	%				
`		< 空	至半A	(%)+(	× 空	至 本 B(	%))	+	3,0	000,000 円	×		5.0	% =				
																73		
				`			= /.4. \										270,0	01 円
惛	Ē∕刊壶₹	テリノ	連用金	は人の値が	谼(全乡	全損大气息	思(反)	15	ランリト					四リ(	,			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×		%	×		% =			0 円
丝	<b>益</b>		+	+ +						74,104,6	509円		(		73,298	円/㎡)		
(3)	-4 1 n	n⁴≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠		( )内に	は支払	<b>公賃料</b>								
NO	事何	圖番	号	実質賃料	ŀ			点修 標準 補正	準化	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準降 格差修』	查 查		基準地	基準階(	の賃料
		₹ 1												]	1,546	月額実質	質賃料	円/㎡
b	—— 福岡東 賃) -	 ₹ 1												]	1,523	1		円/㎡)
С	-	-		(	)	<u>100</u>			]	100	<u>100</u>	]		_ ]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	<b>三額相当額</b>		第	工出根 拠	!		
修繕費		3,815,000 ₽	9	763,000,000	×	0.5	%	
維持管理費		3,886,032 P	9	77,720,640	×	5.0	%	
\\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \frac{1}{2} \\ \f	土地	966,300 P	9	查定額				
公租公課	建物	6,485,500 P	9	763,000,000	× 50.0	) %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		763,000 円	9	763,000,000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		763,000 円	9	763,000,000	×	0.10	%	
その他費用		0 P	9					
総費用								
~		16,678,832 円	9	( 16,49	97 円/㎡	)	(経費率	22.5 % )
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.6 %	,	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	20 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		1.5 年	:	:未収入期間を考慮した修	§正率			0.9322
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		算	出根	拠		
建物等の初期投資額		763,000,000 円						理料率
				175,000 円 / ㎡ × 躯体部分	4,235		ı́ × (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0613		0.0482 × 40 % + 0.05			+ 0.0915	
建物等に帰属する純収益 ×	(	46,771,900 円 46,263 円/㎡	)					
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		<u>/  </u>					
総収益							74,104,60	9 円
総費用							16,678,83	2 円
							57,425,77	7 円
建物等に帰属する純収益							46,771,90	0 円
土地に帰属する純収益 -							10,653,87	 7
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益		+				9,931,54	
×				(			9,82	3 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	,					
		236,465,333 円		(			234,00	0 円/㎡

# 鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 福岡東(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コン	サルタ	ント	
福岡東(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	田口	浩二	ED
鑑定評価額		139,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			84,000 円/m²
1 基本的事項			·		·		

# 1 基本的事項 (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 8日 (6)路線価又は倍率 (2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東区 多の津1	区多の津1丁 - 7 - 2 」	目1番:	5 3				地積 (㎡)	1,	,653	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 <i>の</i> 況	土地の	利用の状	接面道路	烙の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 D状況	足との	準工 (60,300)
	1:1.2	倉庫兼事務所 RC3	事務所とち並ぶ流			南20 m 市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	箱崎2.3	km		(その他)
(-)												(70,300)
(2) 近	範囲 	東 350 m、西			m、北		標準的使用	3 . 3,5	所兼倉庫			- \
隣	標準的画地の形物	1		、	約	45 m、	規模		600 ㎡程		形状長	
地	地域的特性	特記 特にない			街 20	m市道	交通	!   箱崎馬	R 北東方	52.3 km		準工 ¦(60,300)
域		事項			路		施設	į			規制	
	地域要因の将	地域要因に特別	役の変化は見	受けられ	ーー hず、当i	面は現状程	豊度で推移	ゔするも	 のと予測	しされる。	工業均	└── 也の需要は高まって
	来予測	おり、地価水差										
	最有効使用の判定	事務所兼倉庫均					`	対象基準 の個別的 因		5路		+3.0
	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法				, , , , , ,	/ m²					
J	/ 週 / 市	収益還元法	収益価格		7-	,	/ m²					
		原価法	積算価格				/ m²					
		開発法	開発法に				/ m²	U. 1-8		=++>		
(6) 1	5場の特性	同一需給圏は泉  場関連の事業法  価格帯は規模に	人である。物	7流倉庫	を中心と	した土地需	要は拡大	心でおり	、地価に	ままるの中心は上昇傾向	1にある	]外における物流・工 。需要の中心となる
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	事務所ビル、倉 着性などにより 重視し、収益値	低位となった	:。本件 [:]	では事業技	采算を勘案	のうえ市	場性を重	視するエ	□業地域に	あるこ	収益価格は賃料の粘 とより、比準価格を ま定した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100 [	]	[ ]	100	-		正	行政 での他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		) の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因行政
準検 地討		円/㎡	100	]	[ ]	-	-		正	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標	の 日本標準価格 - 2 基準地が共		00 円/㎡ 2等と同一地点)	価 変格 動		国	している。					のられる不動産取引は のられる不動産取引は のののでは、 のののでは、 のののでは、 のののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでは、 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 の。 の。 ののでも。 の。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 ののでも。 の。 の。 の。 の。 の。 の。 の。 の。 の。 の
基準 準価 地格	検 である場合の検討	標準地	-	形状况要		国  にある	3.			ਜ女Ⅰは加入	COC	ソソ、地間は土井頃円
の等前か		+7.7 % 半年	円/㎡ <b>手間</b> %	因	要 因	個別的	的要因に変	を動はない	, I _o			

福岡東(県) 9 - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号	를 / 를	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面道	路の   芸	E要交通が との状況	色	法令上の規 制等
a	福岡東 1		一 岡市東区				貸家 建付 地	(		- 不惠 )	 隆形	南西6 min 南東6.6				隼工 (70,200)
b	福岡東 1	66 C 福	岡市東区				更地	(		長 <i>方</i>	5形	北西18 m	道路		(	集工 (60,200) 臨港地区
		63					/1				- <del>-</del> -		_,,,,			
C	福岡東 1		岡市東区				建付  地	(		ほほ   方邪		北東7 mf 南西3.4			(	集工 (60,200) 地区計画等
d	- 7 福岡東 1	62 C 福I	岡市東区				更地			正方	 5形	南40 m道	路		3	 集工
		51						(		)		北25 m 西25 m 三方路				(70,200)
e	福岡東 3 K		岡市東区				貸家 建付 地	(		長方)	5形	南10 m市	道			隼工 (60,200)
NO	- 13 取引f (円		事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 住定標準価 ( 円 / ㎡ )	個別比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 94	,976)	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0	100 [ 99.9]		96,592	<u>100</u>	0 5.5]		83,62	街路 9 _{交通・}		.0	86,10
b	( 121	,281	100 [120.0]	[102.5] 100	100	100 [100.0]		103,594	100	0 6.1]		82,15			.0	84,60
С	( 50	) ,985	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0	100		72,834	100	0 6.9]		83,81	画地	+3		86,30
d	(	,006	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100		107,177	_100			85,19	一 行政		.0	87,80
e		,588)	100	[105.5]	100	[105.0] 100 [100.0]		73,516	_100	0		78,12		[ <b>103.(</b> 100	$\vdash$	80,50
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部		1 1 100.01		70,010				  の比較のP				
 a		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		-4.0	交通・接近	0.0	環境	+24.
		+0.40	画地	-0.1	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0		
b	格	% / 月 +0.50			·   交通・ 		- □環境 - 			街路 		L	交通・接近 	i	環境	+30.
_		% / 月	凹地		                                   		                   		0.0	行政  街路		-3.0		0.0	理 培	
_		+0.71			文題     行政		^坂 元   <del>そ</del> の			 行政			交通・接近  その他	+6.0 ; 	-их-ж 	-12.
d	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+30.
		+0.25			¦行政		その		-	 行政			 その他	0.0		
e		% / 月		0.0	<del> </del>  交通・ 	接近 0.0	環境	i I	0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.
	1	+0.50	画地		└		その		· +	 行政		-3.0				

										,		
(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	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が世番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修	<b>》正</b>	造 修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>			
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	対要因の	再	調達原価
(円/㎡)			止後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格(円/m	1 )	₽X	LLTX			(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L 10	0		
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算化	西格		F	] / m²	·		
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	ן בי	交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	28,413,360	5,836,700	22,576,660	17,008,500	5,568,160	( 0.9742) 5,424,501	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	123,284,114	円 ( 74	4,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

事務所兼倉庫     800.00     S     2 F       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       準工     70 %     300 %     300 %     1,653 ㎡     37.0 m× 44.5 m       想定建物の概要     事務所兼倉庫 一棟貸し     有効率 の理由     100.0 % 一棟貸の理由       (3)-3 総収益算出内訳       階層     床面積 有効 有効面積 支払賃料 支払賃料	面積 (m²) 1,600.00  前面道路、幅員等 前面道路: 市道 20.0 m 特定道路までの距離: m ひのため
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       準工     70 %     300 %     300 %     1,653 ㎡     37.0 m × 44.5 m       想定建物の概要     事務所兼倉庫 一棟貸し     有効率の理由     100.0 %     一棟貸の理由       (3)-3 総収益算出内訳       階層     床面積     有効 有効面積 支払賃料     1㎡当たり月額 支払賃料	前面道路、幅員等 前面道路: 市道 20.0 m 特定道路までの距離: m
用途地域等     基準建蔵率等     指定容積率     基準容積率等     地積     間口・奥行       準工     初0%     300%     300%     1,653 ㎡     37.0 m× 44.5 m       (3)-3 総収益算出内訳       内部     下面積     有効面積     1㎡当たり月額     月額支払賃料	前面道路: 市道 20.0 m 特定道路までの距離: m
準工 70 % 300 % 300 % 1,653 ㎡ 37.0 m x 44.5 m 想定建物の概要 事務所兼倉庫 一棟貸し 有効率 の理由 100.0 % 一棟貸の理由 100.0 % 一棟貸の理由 用途 床面積 有効 有効面積 1㎡当たり月額 支払賃料 下面積 変払賃料	前面道路: 市道 20.0 m 特定道路までの距離: m
想定建物の概要 事務所兼倉庫 一棟貸し 有効率 の理由 100.0 % 一棟貸の理由 100.0 % 一棟貸の理由 100.0 % 下棟貸の理由 100.0 % 下棟貸	特定道路までの距離: m
(3)-3 総収益算出内訳       附層     床面積     有効面積     1㎡当たり月額     月額支払賃料       階層     本     支払賃料	
用途   床面積   有効   有効面積   1㎡当たり月額   月額支払賃料   下層   支払賃料   下面積   下面	a保証金等(月数) a保証金等 (円)
用途   床面積   有効   有効面積   1㎡当たり月額   月額支払賃料   下層   支払賃料   下面積   下面	a保証金等(月数) a保証金等 (円)
(m²) (%) (m²) (円) (円)	b権利金等(月数) b権利金等 (円)
事務所兼倉庫 800.00 100.0 800.00 1,700 1,360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.360,000 1.	6.0 8,160,000
事務所兼倉庫 800.00 100.0 800.00 1,400 1,120,000	6.0 6,720,000
~	
~	
~	
計 1,600.00 100.0 1,600.00 2,480,000	14,880,000
年額支払賃料 2,480,000 円 × 12ケ月 =	= 29,760,000円
a共益費(管理費)   円/㎡ x   m² x 12ケ月	= 0円
b共益費(管理費)の算出根拠 一括賃貸につき共益費はない	0 FF
その他の収入(駐車場使用料等)円/台 ×台 ×12ケ月+貸倒れ損失(算出根拠、金額)敷金などにより担保されている	= 0円
00 700 000 H	V D
空室等による損失相当額       29,760,000 円 ×       5.0 %         ( + a) × 空室率 A(%) + ( × 空室率 B(%))       +       円 ×       % =	1,488,000 円
以上計 + a+	28,272,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 14,880,000 円 x 95.0 % x 1.	00 % = 141,360 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 × % ×	%) = 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 + + + + 28,413,360円 (	17,189 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	
	:定実質賃料 基準地基準階の賃料 円/㎡)
a 福岡東1C( 賃) 1,273 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0]	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b 福岡東 1 C ( 賃) 1,987 100 1100 100 100 100 100 100 100 100 1	月額支払賃料 ( 1,700 円/㎡)
C	 基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	)	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		1,275,000 円	255,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		892,800 円	29,760,000 × 3.0 %	
/\/_ <del>-</del> EB	土地	991,400 円	査定額	
公租公課	建物	2,167,500 円	255,000,000 × 50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料		255,000 円	255,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		255,000 円	255,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		5,836,700 円	( 3,531 円/㎡ ) (編	経費率 20.5 %
3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.8 %	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
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
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n ∘ : 設備の経済的耐用年数	15
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		255,000,000 円	455 000 TI ( m² 4 000 00 m²	設計監理料率
二利连梯借票支		0.0667	155,000 円 / ㎡× 1,600.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+ 3.00 % 設備部
元利逓増償還率			0.0536 × 40 % + 0.0669 × 40 % +	0.0927 × 20
建物等に帰属する純収益 ×	(	17,008,500 円 10,289 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益		,200 (37)		
総収益			28	8,413,360 円
総費用				5,836,700 円
			22	2,576,660 円
建物等に帰属する純収益			11	7,008,500 円
土地に帰属する純収益 -				5,568,160 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			5,424,501 円
×			(	3,282 円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %		
		123,284,114 円	(	74,600 円/m

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 2 日提出 福岡東(県) 9 - 2 宅地-1

基準地番号	+	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不	動産研究所	九州支社	
福岡東(県) 9 - 2		福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川	一哉		ED
鑑定評価額			49,600,00	00 ⊞ 1 m²	 当たりの価格			68,000	四 / m²
			43,000,00	00 13 11111					137 111
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 元	年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和	元 年 7月 8	日 (6)路	[ 平成31年1月	51,000	円 / m²
							路線価又は倍率	区	倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月 27日	∃  (5)価格の種類	正常	価格	価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価							

### 2 郷定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨	•									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市東 多の津2		2丁目7番2	2 2				地積 ( ㎡ )	(	729	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準工 (60,300)
	1.5:1	倉庫兼事務所 S 2		所、倉庫等力 通業務地域	が建ち並	南9 m 市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	箱崎2.9 km			(その他) 流通業務地区
(2)	—————————————————————————————————————	東 100 m、	 5 200 m、	、南 50	m、北	50 m 標	準的使用	   事務	所付倉庫	 <b>車</b> 地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 30	)m、 奥行	<b></b> 約	25 m、	規模	7	750 m²程		形状 長	
隣 地	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	<i>l</i>	街 9 m	市道	交通	1 箱崎駅	北東方	2.9 km	法令	準工
域		事項:			路 -		施設	;			規制	¦(60,300) 流通業務地区
	 地域要因の将	3 77	の流通セン	/ター通り		路所付倉庫			通業務±	地域で 都		」 のアクセス等交通利
	来予測	便性が良好で										
(3)聶	と 有効使用の判定	事務所付倉庫	地					対象基準 の個別的		方路		+2.0
(5)錎	<b>監定評価の手法</b>	取引事例比較流	比準価	格	69	9,000 円/	m²	因				
σ.	適用	収益還元法	収益価	格	50	6,000 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	5場の特性	あり、比較的福	岡市都心 )物流倉庫·	部に近い地への不動産	域の圏域 ⁷ 投資は依然	である。物流 然として堅調	であり、 であり、	等を求め ・地価は	る不動が引き続き	産投資家・ き上昇傾向	法人事	が多い流通業務地域で 事業者が需要者の中心 ら。中心となる価格帯
竹枝	は算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 質の決定の理由	範性はやや劣る	ものと思う 規範性が	料される。 [.] 高い。した:	ー方、比ž がって、b	隼価格は地域 比準価格を中	は特性の きょうしん	類似する	多数の	収引事例よ	り適切	Nため、収益価格の規 Dに試算しており、市 他の基準地の価格にも
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
を (9) 指定 ら	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別的	の比	/ m \	標内準訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100			-	その他		
(10) 対年 象標	カー 削牛標準価格	63,0	000 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因							『ス跡地と大型開発事 頁向にある。
基準準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地	四寺と同一地 -	形状成況	1 1							送センター等の物流施 頭向が続いている。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.9 % 半	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		において	で標準的で	であり、	特に変動要	関はな	I l 1。
		1		1 1								

**3 試算価格算定内訳** 福岡東(県) 9 - 2 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	福岡東1(		岡市東区				更地	(		不整)	 隆形	南東7 mī	<b>市道</b>			準工 (60,300)
	- 460	_														
b	福岡東 1 (		岡市東区				更地	(		不整   	<b>隆形</b>	北西3 mi	道路			「調区」 (40,50)
c	- 47 ⁻ 福岡東 1 (	_	岡市東区				建付 地	(		ほほ ) 方形		北東7 mī 南西3.4				準工 (60,200) 地区計画等
	- 762	2										二方路				
d	福岡東 3 K		岡市東区				貸家 建付 地	(		長方)	形	南10 m市	道			準工 (60,200)
e	- 131 ⁻	1						(		)						
	-															
00	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地に因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)		別的要因( 較	か	査定価格 (円/㎡)
a	( 45.	000	100 [ 80.0]	[102.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 85.0 ]		67,765	10 [103	0 3.0]		65,79	街路 1 _{交通}		0.0	67,100
b	(	)	100	[100.0]	_100	_100			_10	0		<u> </u>	接近		0.0	·
c	(	131	[100.0] 	100	[ / ] _100	[ 85.5] 		53,954	_10	7.0]		80,52	環境 運地		0.0 2.0	82,100
d		985 588 )	100.0]	100 [105.5]	[100.0]	[ 85.9]		72,834	10	0.3]		66,03	3 行政		0.0	67,400
<u>ч</u>	( 30,	300 )	[130.0]	100	[100.0]	I —		73,516		5.1]		69,28	89 <del>そ</del> の	-	0.0	70,700
e	(	)	 [ ]	100	<u>100</u>	[ ]			10	<u> </u>				[ <b>102</b> 100		
NO.	ア事情 イの内容 変	/月率 到率		 補正の内訓							 域要因	  の比較の	 为訳			
a		6/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 +2.0	環境	0.0
	格   	0.40	画地	-15.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接	近 0.0	環境	-9.0
		0.00	画地	-14.5	└	0.0	   <del>そ</del> の	· 他	0.0	 行政		-20.0	その他	0.0		
c			街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 +4.0	環境	+5.0
	+	0.71	画地	-14.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	- L	
d			街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 +2.0	環境	+3.0
	+	0.50	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e	9/	6/月	街路		交通・指	接近	環境			街路		1	交通・接	近	環境	
			画地		行政		ーその	· 他		 行政			その他			

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	土地の再調	<b>副達</b> [	原価の批	四握が	困難である	ため		
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補口	時点的	修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	] 00		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>Ź補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	)比 個別的 比較	的要因(	の	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	8,503,810	1,870,982	6,632,828	4,788,630	1,844,198	( 0.9742) 1,796,618	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	40,832,227	円 ( 56	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	<del>、</del>											届 <b>尚</b> 果(県)		
		用	途		建築面	積	( m²)		i	構造・阝	皆層		延床	面積		( m²)
倉庫	<b>重兼事務</b> 所	fi					430.00		S	2 F	•				860	00
2	法上の規	制等														
用话	途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	<b>事</b>	基準容積率	等 :	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
準] 流通	_ _ 鱼業務地区	₹		60 %		300 %	300	%		729 m²	34.	0 m × 2	21.0 m	前面道路 特定道路	: 市道 までの距離:	9.0 m
札	見定建物σ	)概要	周辺の土	:地利月	用状況か	ら、上記	己の通り判断	ī υ <i>†</i>	-	有効率 理由	(	95.0 %	通常の	レンタブル	北を参考とした	:
(3)	-3 総収益	 - 算出内	 ]訳													
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	<b>[米斗</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円
					(m²)	(%)	(m	า๋)	(円)			(	円)	b権利金等(月	数) b権利金領	等 (円
1	~ 1	倉庫・	事務所		430.00	95.0	408.	50		1,010		412	,585	4.	0 1,	650,340
2	? ~ 2	倉庫			430.00	95.0	408.	50		810		330	, 885	4.	0 1,	323,540
	~															
	~															
	~															
	計				860.00	95.0	817.	00				743	,470		2,	973,880
白	<b>三額支払賃</b>	<b>重料</b>								743,	470 F	円 × 12	ケ月 =	=	8,92	1,640 円
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠	l			共益費を別	徐邦	円/㎡ 受受する地		id だ		: 12ケ月 :t トレな			0 円
			車場使用料				71222		円/台		,	台 ×12			=	0 円
貨	資倒れ損失	き(算出)	根拠、金額	į)			一時金で担	保る	されている	ため計	上し	ない				0 円
	室等によ			🜣	完变 D (	04 ) )		8,92	21,640 円			5.0				
			(%)+(	× ±	室率B(	90))	+		円	×			% =			5,082 円 5,558 円
	↓上計 ₹証金等σ	)運用 # a+	 法(空室損失	老庸後	长)		2 97	73.8	80 円 ×	95	.0 %	×	1 (	00 % =	•	3,252 円
			なび償却額			憲後)		却年			<b></b> (丰)	運用利 ×		%) =		0 円
7	の他の収え	入に係る	保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
*	8収益	+	+ +						8,503,	810 円		(		11,665	円/m²)	
			月額支払賃				( )内は			1.0.	# <del></del>	<b>++ &gt;+-</b>			+ M+ 10 ++ ···	n+ - /
NO	事例番	亏	事例の! 実質賃料 (円/		事情補正	事 時, 一正	点修 標準 補正	1七	建物格 差修正	因のは	或要 比較	基準的 格差修正	当 E (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	階の資料
а	福岡東 1 賃) -	C ( 451	1,2	273 266 )	100 [100.0	[100 ] 100	<b>I</b>	0]	100 [100.0]	<u>100</u> [120		100 [100.0	]	1,061		料 13 円/m
b	福岡東 3 (賃) -	582 582	1,1	174 170 )	100 [100.0	[100]		0]	100 [ 97.0 ]			<u>100</u> [100.0	]	968	月額支払賃 ( 1,0	料 10 円/m
С	_			,	<u>100</u>	_ [	<u> ]</u> <u>100</u>	_	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	]	<u>100</u>	_ ]		基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		345,500 F	<del>"</del>	69,100,000 × 0.5 9	%	
維持管理費		446,082 F	7	8,921,640 × 5.0 9	%	
Λ.ΣΟ Λ. <del>Σ</del> Π	土地	353,900 F	7	査定額		
公租公課	建物	587,300 F	7	69,100,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		69,100 F	9	69,100,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		69,100 F	7	69,100,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 F	<del>"</del>			
総費用						
~		1,870,982 F	<del>၂</del>	( 2,567 円/㎡ ) (	経費率	22.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8 %	5	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ò	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	<b>ទ</b> 価格)	30 %	5	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	<b>停価格)</b>	30 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	:未収入期間を考慮した修正率	(	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		69,100,000 円			設計監	
— 717年 M (#) = do		0.0000		78,000 円 / ㎡× 860.00 ㎡ 2 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0693			0.0927	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,788,630 円 6,569 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		·				
総収益					8,503,810	円
総費用					1,870,982	円
					6,632,828	円
建物等に帰属する純収益					4,788,630	円
土地に帰属する純収益 -			$\dagger$		1,844,198	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,796,618	
×				(	2,464	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	<b>.</b>			
		40,832,227 円	}	(	56,000	円/m²