

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡博多(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区千代4丁目331番「千代4-21-27」				地積(㎡)	105	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	1:2	住宅 S3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東7m市道	水道、ガス、下水	千代県庁口650m		
	範囲	東 40m、西 30m、南 80m、北 70m		標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 14m、規模 105㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	千代県庁口駅 北方650m	法令 1住居(70,200)準防 規制
地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、金融緩和を要因とした住宅需要の増大から地価の上昇基調が続いてきたが、今後、コロナ禍の影響が目目される。							
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	109,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多区北東部の中低層住宅を中心とする住宅地域と判断する。需要者の中心は天神、博多駅方面へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模の大きな画地についてはマンション開発業者の参入が考えられる。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1,300万円~1,800万円、新築戸建の場合は3,000万円~3,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と近接する吉塚、堅粕地区の事例より求めた価格で、近年の近隣周辺の強含みとなった市場動向を反映しており、実証的で説得力を持つ。他方収益価格は、収益性の指標として価値を持つが、試算過程に想定要素を含み特にコロナ禍の今後の動向の影響もある為、規範性はやや劣る。本件においては、現状の不動産市場の需給動向を反映する比準価格を標準に収益価格を勘案し、指定基準地との検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡博多(県) - 4	[105.8]	100	100	[100.0]	149,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	状況	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +5.6 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	博多2C - 4	福岡市博多区				建付地	()	不整形	北西6 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m			
b	博多2C - 802	福岡市博多区				更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北西3.9 m 角地		1 住居 (80,160) 高度地区2種20m			
c	博多2C - 1002	福岡市博多区				更地	()	ほぼ台形	南西3 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m			
d	博多2C - 710	福岡市博多区				更地	()	長方形	北西2.2 m道路		準工 (60,200)			
e	博多2C - 1202	福岡市博多区				更地	()	ほぼ長方形	北西3.7 m道路		1 住居 (60,160)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 168,919	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	181,631	100 [110.0]	165,119	街路 交通・ 接近	0.0	165,000			
b	() 190,476	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	193,464	100 [120.5]	160,551	環境 画地	0.0	161,000			
c	() 183,927	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	187,973	100 [117.2]	160,387	行政	0.0	160,000			
d	() 104,466	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [93.0]	113,452	100 [75.3]	150,667	その他	0.0	151,000			
e	() 141,409	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	143,530	100 [102.3]	140,303	[100.0] 100	0.0	140,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+15.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+20.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-10.0
e	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 155,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,842,031	581,771	2,260,260	1,792,000	468,260	(0.9757) 456,881	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,422,025 円 (109,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	S 3 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70%	200%	200%	105㎡	7.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ(平均専有面積約57㎡)を想定			有効率 の理由	93.3%	同種建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	住宅	60.00	90.0	54.00	1,420	76,680	2.0	153,360	1.0	76,680
~ 2	住宅	60.00	95.0	57.00	1,450	82,650	2.0	165,300	1.0	82,650
~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,480	84,360	2.0	168,720	1.0	84,360
~										
~										
計		180.00	93.3	168.00		243,690				487,380 243,690
年額支払賃料						243,690円 x 12ヶ月 = 2,924,280円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,924,280円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 146,214円				
以上計 + a+ - -						2,778,066円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						487,380円 x 95.0% x 1.00% = 4,630円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 243,690円 x 95.0% x 0.2563 = 59,335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 + + +						2,842,031円 (27,067円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2K(賃) - 903	1,442 (1,412)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,380	対象基準階の 月額実質賃料 1,483円/㎡
b	博多2K(賃) - 1202	1,571 (1,571)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,503	月額支払賃料 (1,450円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	116,971 円	2,924,280 x	4.0 %
公租公課	土地 58,800 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	581,771 円 (	5,541 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,000,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,792,000 円 (17,067 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,842,031 円
総費用			581,771 円
純収益 -			2,260,260 円
建物等に帰属する純収益			1,792,000 円
土地に帰属する純収益 -			468,260 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			456,881 円 (4,351 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,422,025 円 (		109,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡博多(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6)路線価又は倍率	[令和 2 年1月] 125,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区堅粕 4 丁目 3 9 1 番 1 外 「堅粕 4 - 1 7 - 3」			地積 (㎡)	194	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種20m (60,180)			
	1:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	博多1 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 14 m、規模			190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	博多駅 北東方1 km 法令 1 住居 (60,180) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅と低層の共同住宅が混在する住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。貸出規制や新型コロナウイルスの影響により先行きには不透明感がある。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	160,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	124,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に区域中心部に近いところに位置する住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者、転売を目的とした不動産業者、不動産投資家等が見られる。交通利便性が高く、収益物件用地に適していることから需要は堅調であったが、新型コロナウイルスの影響が強くなってからは取引が停滞しており、アパートローンの貸出厳格化もあって需要は落ち着いてきている。需要の中心は、土地 1 9 0 ㎡程度では 3, 0 0 0 万円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅と共同住宅が混在する地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した標準価格を重視し、収益価格を参考として、更には指定基準地価格との検討の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	121,000 円 / ㎡	[105.8]	100	100	[100.0]	156,000	0.0	-2.0	
			100	[100.0]	[81.9]	100		0.0	-5.0	
								0.0	-12.0	
								0.0	0.0	
								0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 153,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動状況	要因	人口・世帯数は増加傾向。活発な土地需要が見られていたが、新型コロナウイルスの影響で先行きには不透明感がある。			
	変動率	年間 +2.6 %	半年間	%		地域	収益物件用地への金融引き締めや新型コロナウイルスの影響で、地価水準は上昇傾向が続いているものの、需要は落ち着いてきている。			
						個別的	個別的要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 1010	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西4 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
b	博多2C - 1003	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東3 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
c	博多2K - 815	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.4 m市道		準工 (60,200)		
d	博多2C - 1202	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西3.7 m道路		1住居 (60,160)		
e	博多2K - 816	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 101,717	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,429	$\frac{100}{[80.3]}$	127,558	街路 交通・ 0.0	128,000	
b	() 136,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,488	$\frac{100}{[94.1]}$	148,234	接近 環境 0.0	148,000	
c	() 146,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,196	$\frac{100}{[94.1]}$	162,801	画地 行政 0.0	163,000	
d	() 141,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,530	$\frac{100}{[85.5]}$	167,871	その他 0.0	168,000	
e	() 145,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,640	$\frac{100}{[96.0]}$	157,958	[100.0] 100	158,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,618,252	697,200	2,921,052	1,932,800	988,252	(0.9757) 964,237	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	24,105,925 円 (124,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	60 %	200 %	180 %	194 ㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 K、約 3 0 ㎡程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,700	153,000	1.0	153,000
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	1.0	157,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		310,500		310,500
年額支払賃料				310,500 円 x 12ヶ月 = 3,726,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,726,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 186,300 円				
以上計 + a+ - -				3,539,700 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				310,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,950 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 310,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 75,602 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,618,252 円 (18,651 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 1201	1,956 (1,914)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,884	対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	博多2C(賃) - 1202	1,656 (1,654)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,704	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	120,800 円	30,200,000 x	0.4 %
維持管理費	186,300 円	3,726,000 x	5.0 %
公租公課	土地 73,000 円	査定額	
	建物 256,700 円	30,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,200 円	30,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,200 円	30,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	697,200 円 (	3,594 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,932,800 円 (9,963 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,618,252 円	
総費用		697,200 円	
純収益 -		2,921,052 円	
建物等に帰属する純収益		1,932,800 円	
土地に帰属する純収益 -		988,252 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		964,237 円 (4,970 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	24,105,925 円 (	124,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 福岡博多(県) - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 198,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 178,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 140,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区麦野6丁目10番1「麦野6-10-13」, 地積 1,112 (㎡), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 100m, 西 100m, 南 150m, 北 0m, 標準的使用 中層共同住宅地. (3) 最有効使用の判定: 中層共同住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 三方路 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 185,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 173,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね180,000円～200,000円/㎡程度が中心になるものと思料される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示標準格しをた: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, 其他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡博多(県) - 4, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, 其他 0.0. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 169,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +5.3%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 1414	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西4.8 m市道 西18 m 角地		2住居 (60,192) 高度地区2種20m		
b	博多2K - 13	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		工業 (60,200)		
c	博多2C - 308	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		工業 (60,200)		
d	博多2C - 707	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 173,720	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	168,660	100 [94.1]	179,235	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	186,000	
b	() 199,923	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	217,030	100 [112.7]	192,573	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	200,000	
c	() 163,844	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	169,087	100 [97.1]	174,137		181,000	
d	() 154,977	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	161,486	100 [92.2]	175,148		182,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 185,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		分譲マンションが最有効使用と判断したことより、収益還元法を採用せずに関法を適用するため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンションが最有効使用のため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
746,022,360	553,801,844	15	428,000	2,130.00	175,000	2,980.00	
開発法による価格		192,220,516 円 (173,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
1,112㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,112.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
613.00 ㎡	2,980.00㎡	2,220.00㎡	760.00㎡	2,130.00㎡	R C 6 F (27戸)		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	78㎡3 L D K		
(55.1%)	(268.0%)	(199.6%)	(68.3%)	(71.48%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.8 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	428,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	428,000 円 / ㎡ ×	2,130.00 ㎡ =	911,640,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円			
		合 計		911,640,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		175,000 円 / ㎡ × (1 + 3 %) =		180,250 円 / ㎡			
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
		180,250 円 / ㎡ ×	2,980.00 ㎡ =	537,145,000 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	911,640,000 円 ×	13 % =	118,513,200 円				
支出合計	+ +		655,658,200 円				
(4)-4 投下資本収益率							
		15 %					
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	14ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	14ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (×)		
収入	販売総額 (1 期)	63,814,800 円 (7%)	× 0.9005	(9 ヶ月)	=	57,465,227 円	
	販売総額 (2 期)	27,349,200 円 (3%)	× 0.8495	(14 ヶ月)	=	23,233,145 円	
	販売総額 (3 期)	820,476,000 円 (90%)	× 0.8109	(18 ヶ月)	=	665,323,988 円	
収入合計	-	-	-	-	=	746,022,360 円	
支出	建築工事費 (1 期)	53,714,500 円 (10%)	× 0.9325	(6 ヶ月)	=	50,088,771 円	
	建築工事費 (2 期)	53,714,500 円 (10%)	× 0.8696	(12 ヶ月)	=	46,710,129 円	
	建築工事費 (3 期)	429,716,000 円 (80%)	× 0.8109	(18 ヶ月)	=	348,456,704 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	× 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	94,810,560 円 (80%)	× 0.9325	(6 ヶ月)	=	88,410,847 円	
	販売管理費 (2 期)	23,702,640 円 (20%)	× 0.8495	(14 ヶ月)	=	20,135,393 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	× 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	553,801,844 円	
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		746,022,360 円 -	553,801,844 円 =		192,220,516 円 173,000 円 / ㎡		

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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
福岡博多(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	128,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年 1 月]	100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 1 丁目 1 1 8 番「那珂 1 - 8 - 2 5」				地積 (m ²)	181	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が混在する住宅地域	北 3.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下 900 m	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.8 m 市道	交通施設	竹下駅北東方 900 m	法令 1 住居 (60,160) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心に低層の共同住宅も見られる住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当の間は現状を維持すると予測する。地価は一時的には上昇の程度は弱まるものの、上昇傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	109,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の東部から南部に位置する JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は福岡市の中心部へ通勤する一次取得者や賃貸経営を営む個人・法人投資家のほか、同一需給圏外からの転入者等である。鉄道駅に比較的近接する範囲について、まとまった画地規模であればアパート・マンション用地としての需要も考えられる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建住宅で総額 4, 0 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 121,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	博多区内の住宅地に係る取引価格は上昇基調にあるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 博多 - 3 公示価格 125,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特でないものの、住宅地に対する需要は安定的であり、地価は上昇基調で推移している。		
変動率		年間 +5.8 %	半年間 +2.4 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多2C - 104	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北3.6 m市道 東2.6 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	博多2K - 15	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北2.9 m市道		準工 (60,200)	
c	博多2C - 1107	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東5 m道路		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
d	博多2C - 404	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	東9.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 152,053	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	155,482	100 [100.0]	155,482	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	155,000
b	() 139,648	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	158,118	100 [103.9]	152,183	画地 0.0 行政 0.0	152,000
c	() 125,362	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	128,621	100 [109.2]	117,785	その他 0.0	118,000
d	() 129,260	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	136,240	100 [103.9]	131,126	その他 0.0	131,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境	環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 135,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,195,725	619,866	2,575,859	1,766,400	809,459	(0.9757) 789,789	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	19,744,725 円 (109,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	93.00	L S 2 F		186.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	181㎡	14.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸数4戸・平均専有面積4.5㎡程度を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	93.00	100.0	93.00	1,370	127,410	1.0	127,410	1.0	127,410
2 ~ 2	居宅	93.00	100.0	93.00	1,400	130,200	1.0	130,200	1.0	130,200
~										
~										
計		186.00	100.0	186.00		257,610				257,610
年額支払賃料						257,610 円 x 12ヶ月 = 3,091,320 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,500 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 204,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,091,320 円 x 5.0 % + 204,000 円 x 5.0 % = 164,766 円				
以上計 + a+ - -						3,130,554 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						257,610 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,447 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 257,610 円 x 95.0 % x 0.2563 = 62,724 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,195,725 円 (17,656 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 602	1,478 (1,418)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,453	対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	博多2K(賃) - 2	1,326 (1,323)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,355	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	110,400 円	27,600,000 x	0.4 %
維持管理費	164,766 円	3,295,320 x	5.0 %
公租公課	土地 54,900 円	査定額	
	建物 234,600 円	27,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,600 円	27,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,600 円	27,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	619,866 円 (	3,425 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,600,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 186.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,766,400 円 (9,759 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,195,725 円
総費用			619,866 円
純収益 -			2,575,859 円
建物等に帰属する純収益			1,766,400 円
土地に帰属する純収益 -			809,459 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			789,789 円 (4,363 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	19,744,725 円 (		109,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡博多(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区金の隈 1 丁目 9 9 3 番 2 6 「金の隈 1 - 6 - 3」			地積 (㎡)	149	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	福岡空港 4.2 km	(その他) 高度地区 2種 20m
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 5 m 市道	交通施設	福岡空港駅 南東方 4.2 km	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調であるが、新型コロナウイルスの影響により、先行きには不透明感がある。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	58,700 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に博多区郊外及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。都心への交通利便性は劣るものの、土地価格は当区中心部に比べて割安であることから、ある程度の需要は見られる。需要の中心は、土地 1 5 0 ㎡前後で 1 , 1 0 0 万円程度、新築の戸建物件であれば 3 , 5 0 0 万円前後とみられる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか共同住宅が見られる地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,800 円 / ㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	人口・世帯数は増加傾向。活発な土地需要が見られていたが、新型コロナウイルスの影響で先行きには不透明感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域においては値ごろ感があって、需要は底堅く地価水準はわずかながら上昇している。		
	変動率	年間 +1.0 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 304	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北西4 m 二方路		準工 (60,200)		
b	博多2K - 11	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西3.8 m市道 東2.5 m 準角地		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
c	博多2C - 301	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東2.9 m市道 南西2.3 m 角地		1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
d	博多2C - 1107	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東5 m道路		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	博多2K - 810	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.6 m市道		1低専 (50,80) 特別用途地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 84,674	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,674	$\frac{100}{[117.5]}$	72,063	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	72,100	
b	() 123,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	127,467	$\frac{100}{[179.6]}$	70,973	画地 0.0 行政 0.0	71,000	
c	() 129,441	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	136,697	$\frac{100}{[152.7]}$	89,520	その他 0.0	89,500	
d	() 125,362	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,621	$\frac{100}{[158.4]}$	81,200	その他 0.0	81,200	
e	() 79,528	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	82,205	$\frac{100}{[111.8]}$	73,529	[100.0] 100	73,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +70.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +16.0	環境 +40.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -3.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +15.0	環境 +45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	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 +13.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,283,587	472,440	1,811,147	1,452,800	358,347	(0.9757) 349,639	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	8,740,975 円 (58,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	72.00	S 2 F		144.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	149㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK、約36㎡程度を想定			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,200	86,400	1.0	86,400
2 ~	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,250	90,000	1.0	86,400
~							1.0	90,000
~							1.0	90,000
計		144.00	100.0	144.00		176,400		176,400
年額支払賃料				176,400円 x 12ヶ月 = 2,116,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 240,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,116,800円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 117,840円				
以上計 + a+ - -				2,238,960円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				176,400円 x 95.0% x 1.00% = 1,676円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 176,400円 x 95.0% x 0.2563 = 42,951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 + + +				2,283,587円 (15,326円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 1203	1,407 (1,407)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,359	対象基準階の 月額実質賃料 1,278円/㎡
b	博多2C(賃) - 1204	1,282 (1,282)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,223	月額支払賃料 (1,250円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	90,800 円	22,700,000 x	0.4 %
維持管理費	117,840 円	2,356,800 x	5.0 %
公租公課	土地 25,500 円	査定額	
	建物 192,900 円	22,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,700 円	22,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	472,440 円 (	3,171 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,700,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 144.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,452,800 円 (9,750 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,283,587 円	
総費用		472,440 円	
純収益 -		1,811,147 円	
建物等に帰属する純収益		1,452,800 円	
土地に帰属する純収益 -		358,347 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		349,639 円 (2,347 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	8,740,975 円 (	58,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡博多(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	62,500,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区西春町3丁目5番2「西春町3-3-33」				地積(㎡)	422	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が在する既成住宅地域	南西5.8m市道	水道、ガス、下水	春日原750m	(その他)高度地区2種最高15m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 20m、北 130m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 19m、規模 430㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	春日市に近接する既成住宅地域	街路	5.8m市道	交通施設	西鉄春日原駅 北西方 750m	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	春日市に隣接する既成住宅地域の一角で、春日市等の不動産市場の活性化等の相対的影響もあってマンション等の用地需要は依然堅調であるが、今後、新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	99,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、春日市との行政境に近接しているため、「笹原」「南福岡」「雑餉隈」「春日原」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する個人のほかマンション開発業者等も見られる。西鉄天神大牟田線連続立体交差事業(雑餉隈駅付近)が動き出し、春日原駅を最寄駅とする近隣地域への直接的影響は薄い、地価の相対的バランスには影響が見られる。中心となる価格帯は標準的規模で6000~7000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅の中にアパート、マンション等が混在する住宅地域である。比準価格は、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する。収益価格は理論的価格であるが、賃料の遅行性・想定要素を含む点等にやや難があり、比準価格の検証手段とする。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	福岡博多(県) - 4	[105.8]	100	100 [86.6]	[100.0]	148,000	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 -8.0 0.0 因 行政 -2.0 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		金融緩和策や福岡市の開発計画等を背景に不動産市場の基盤は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		マンション用地等への需要が市場を牽引し、好立地の用地需要は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。		
	変動率	年間 +5.7%	半年間 %	〔個別的要因〕		対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 301	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東2.9 m市道 南西2.3 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
b	博多2C - 303	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
c	博多2C - 411	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西4.5 m市道		1 住居 (60,180) 高度地区2種20m		
d	博多2C - 1414	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西4.8 m市道 西18 m 角地		2 住居 (60,192) 高度地区2種20m		
e	博多2K - 302	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ正方形	北西5.6 m市道 北東5 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 129,441	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [99.9]	136,697	100 [88.6]	154,286	街路 交通・ 0.0	154,000	
b	() 165,789	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	174,907	100 [122.4]	142,898	接近 環境 0.0	143,000	
c	() 173,824	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	196,035	100 [113.8]	172,263	画地 行政 0.0	172,000	
d	() 173,720	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	168,660	100 [116.4]	144,897	その他 0.0	145,000	
e	() 66,560	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	69,274	100 [69.6]	99,532	[100.0] 100	99,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -3.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 150,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	15,292,218	4,378,011	10,914,207	9,149,400	1,764,807	(0.9556) 1,686,450	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	42,161,250 円 (99,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	R C 5 F		810.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高15m	60 %	200 %	200 %	422 ㎡	22.5 m x 18.7 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	40㎡程度の1LDK、18戸を想定			有効率 の理由	91.6 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	180.00	90.0	162.00	1,530	247,860	1.0		247,860	
							2.0		495,720	
2 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,550	259,470	1.0		259,470	
							2.0		518,940	
3 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,580	264,492	1.0		264,492	
							2.0		528,984	
4 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,580	264,492	1.0		264,492	
							2.0		528,984	
5 ~	住宅	90.00	86.0	77.40	1,600	123,840	1.0		123,840	
							2.0		247,680	
計		810.00	91.6	741.60		1,160,154			1,160,154 2,320,308	
年額支払賃料					1,160,154 円 x 12ヶ月 =					13,921,848 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 741.60 ㎡ x 12ヶ月 =					800,928 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					8,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +					= 768,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,722,776 円 x 5.0 % + 768,000 円 x 5.0 % =					774,539 円
以上計 + a+ - -										14,716,237 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,160,154 円 x 95.0 % x 1.00 % =					11,021 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,320,308 円 x 95.0 % x 0.2563 =					564,960 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					15,292,218 円 (36,237 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃)- 3	1,906 (1,828)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	100 [110.0]	1,842	対象基準階の 月額実質賃料 1,649 円/㎡
b	博多2K(賃)- 2	1,326 (1,323)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,444	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	612,000 円	153,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,013,801 円	15,490,776 x	13.0 %
公租公課	土地 145,710 円	査定額	
	建物 1,300,500 円	153,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	153,000 円	153,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	153,000 円	153,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,378,011 円 (	10,374 円 / m ²)	(経費率 28.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	153,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 810.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,149,400 円 (21,681 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,292,218 円
総費用			4,378,011 円
純収益 -			10,914,207 円
建物等に帰属する純収益			9,149,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,764,807 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,686,450 円 (3,996 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	42,161,250 円 (		99,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
福岡博多(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区空港前 2 丁目 1 8 4 0 番 2 外「空港前 2 - 1 4 - 4 9」			地積 (㎡)	295	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西 5.8 m 市道	水道、下水	福岡空港 550 m	(その他) 高度地区 2 種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 5.8 m 市道	交通 福岡空港駅 北東 550 m	法令 1 住居 (60,200)	規制 高度地区 2 種 20m		
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心に低層の共同住宅も見られる住宅地域である。最寄駅及び博多駅への接近性も良好で今後も共同住宅を中心とした需要が見込まれ、コロナ禍の影響も窺えるが地価は通年で上昇基調となっている。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	140,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多区北東部から東部及び志免町北西部域であり、地下鉄福岡空港駅を最寄駅とする住宅地域が中心である。需要者の中心は賃貸マンションデベロッパー、戸建住宅取得目的の個人が中心である。福岡空港の民営化が始まり、地下鉄アクセスホールが完成する等、地下鉄駅徒歩圏内では将来に対する期待感が高く、コロナ禍で本年 3 月以降の地価動向に変化が見受けられたものの、通年では上昇基調となっている。地価は標準的画地規模で総額 5 千万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も点在するが、収益価格は賃料に保守性・遅行性があること及び想定条件の介在等が認められる。従って、本件では典型的な需要者を想定するならば、現実の売買事例を基礎とした価格で、現下の市場実態を反映した実証的価格として規範性高い比準価格を中心にして、収益価格を比較考量、更に周辺地域も含めた住宅需要等、特に地下鉄駅寄りからの地価上昇の影響等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	121,000 円 / ㎡	[105.8]	100	100	[100.0]	170,000	0.0 地 街路 -3.0 域 交通 -2.0 要 環境 -21.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	121,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[75.1]	100		0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 162,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動 変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +4.9 %	半年間	%	(一般的 要因)	現下の金融環境を背景に、福岡市の成長性とも相俟って不動産市場は堅調に推移しているが、コロナ禍により変化も見受けられる。			
					(地域 要因)	地下鉄駅から徒歩圏内にある住宅地であり、他の地下鉄駅徒歩圏内住宅地との比較において割安感があり、地価は上昇傾向が継続。			
					(個別的 要因)	個別的要因に変動は無い。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2K - 1203	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.4 m市道		1住居 (60,200)		
b	博多2C - 1401	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北3.3 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	博多2C - 1112	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東4 m道路		工業 (60,200)		
d	博多2C - 308	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		工業 (60,200)		
e	博多2C - 504	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 162,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,842	$\frac{100}{[96.0]}$	180,044	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	180,000	
b	() 128,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,996	$\frac{100}{[76.0]}$	169,732	画地 0.0 行政 0.0	170,000	
c	() 214,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	218,523	$\frac{100}{[117.2]}$	186,453	その他 0.0	186,000	
d	() 163,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,087	$\frac{100}{[100.2]}$	168,750	その他 0.0	169,000	
e	() 167,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,816	$\frac{100}{[86.4]}$	198,861	[100.0] 100	199,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -13.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 171,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,968,366	1,739,920	7,228,446	5,529,600	1,698,846	(0.9757) 1,657,564	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	41,439,100 円 (140,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	177.00	S 3 F		531.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	295㎡	13.0 m x 22.5 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40㎡程度を想定			有効率 の理由	88.6%	当該建物の構造、用途、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	居宅	177.00	85.0	150.45	1,520	228,684	1.0	228,684
2 ~ 2	居宅	177.00	90.4	160.00	1,580	252,800	1.0	252,800
3 ~ 3	居宅	177.00	90.4	160.00	1,560	249,600	1.0	249,600
~								
~								
計		531.00	88.6	470.45		731,084		731,084
年額支払賃料				731,084 円 x 12ヶ月 = 8,773,008 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,773,008 円 x 5.0 % + 480,000 円 x 5.0 % = 462,650 円				
以上計 + a+ - -				8,790,358 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 731,084 円 x 95.0 % x 0.2563 = 178,008 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				8,968,366 円 (30,401 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 202	1,807 (1,807)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	1,519	対象基準階の 月額実質賃料 1,614 円/㎡
b	博多2C(賃) - 201	1,864 (1,864)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,617	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	345,600 円	86,400,000 x	0.4 %
維持管理費	370,120 円	9,253,008 x	4.0 %
公租公課	土地 117,000 円	査定額	
	建物 734,400 円	86,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	86,400 円	86,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,400 円	86,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,739,920 円 (	5,898 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	86,400,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 531.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,529,600 円 (18,744 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,968,366 円
総費用			1,739,920 円
純収益 -			7,228,446 円
建物等に帰属する純収益			5,529,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,698,846 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,657,564 円 (5,619 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	41,439,100 円 (		140,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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
福岡博多(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	31,800,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂6丁目283番1「那珂6-16-16」				地積(㎡)	209	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西7.8m市道	水道、ガス、下水	竹下750m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 70m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、			規模	230㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	7.8m市道	交通施設	竹下駅南東方750m	法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	周辺では大規模商業施設が開発予定であり、今後は利便性の高い住宅地として一層成熟すると予測する。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されるが、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	145,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は博多区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層や不動産業者等である。福岡市中心部の居住利便性の高い住宅地の地価高騰により、これまであまり着目されず地価に割安感が残る地域に需要が波及。需要の中心となる価格帯は1坪50万円程度となっている。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれておらず比較的安定した状態を保っている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は比較的居住利便性の高い住宅地域に存し、投資採算性よりも居住利便性を考慮した周辺相場を踏まえて取引を行うケースがほとんどであり、賃貸事業の投資採算性を十分に考慮できる状況にない。したがって、本件ではこうした市場の実態を考慮し、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、収益価格も比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡博多(県) - 4	[105.8]	100	100	[100.0]	148,000	0.0 地 街路 -7.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 -5.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率	年間	+6.3 %	半年間

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多2C - 104	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北3.6 m市道 東2.6 m 角地		1住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	博多2C - 407	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西7.8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m	
c	博多2K - 15	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北2.9 m市道		準工 (60,200)	
d	博多2CDH - 602	福岡市博多区		更地	()	長方形	東4 m市道		1住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 152,053	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	155,482	100 [91.1]	170,672	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	171,000
b	() 151,069	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	155,299	100 [110.0]	141,181	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	141,000
c	() 139,648	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	158,118	100 [104.5]	151,309	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	151,000
d	() 151,172	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	151,928	100 [104.6]	145,247	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	145,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 153,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		4,681,086	1,085,150	3,595,936	2,355,200	1,240,736	(0.9757) 1,210,586	(4.4 0.4) 4.0 %
		収益価格	30,264,650 円 (145,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	124.00	L S 2 F		248.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	209㎡	15.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 7.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸56㎡程度のファミリータイプ住戸の2階建アパートを想定			有効率 の理由	91.0%	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,650	186,120	1.0	186,120	1.0	186,120
2 ~ 2	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,700	191,760	1.0	191,760	1.0	191,760
~										
~										
~										
計		248.00	91.0	225.60		377,880		377,880		377,880
年額支払賃料						377,880円 x 12ヶ月 = 4,534,560円				
a共益費(管理費)						89円/㎡ x 225.60㎡ x 12ヶ月 = 240,941円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,775,501円 x 4.0% + 円 x % = 191,020円				
以上計 + a+ - -						4,584,481円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						377,880円 x 96.0% x 1.00% = 3,628円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 377,880円 x 96.0% x 0.2563 = 92,977円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						4,681,086円 (22,398円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 103	1,486 (1,424)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,647	対象基準階の 月額実質賃料 1,738円/㎡
b	博多2C(賃) - 102	1,768 (1,696)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,684	月額支払賃料 (1,700円/㎡)
c	博多2C(賃) - 304	2,002 (1,918)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,816	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	147,200 円	36,800,000 x	0.4 %
維持管理費	477,550 円	4,775,501 x	10.0 %
公租公課	土地 74,000 円	査定額	
	建物 312,800 円	36,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,800 円	36,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,800 円	36,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,085,150 円 (	5,192 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	36,800,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 248.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,355,200 円 (11,269 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,681,086 円
総費用			1,085,150 円
純収益 -			3,595,936 円
建物等に帰属する純収益			2,355,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,240,736 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,210,586 円 (5,792 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	30,264,650 円 (		145,000 円 / m ²)

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
福岡博多(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	3,740,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,200,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	3,940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外「博多駅東1-12-6」			地積 (㎡)	719	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)				
	1:3.5	店舗兼事務所 SRC 9	中高層事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西30m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多150m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 0m、南 50m、北 50m			標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 50m、規模			750㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 30m国道	交通 博多駅東方150m	法令 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区					
	地域要因の将来予測	中長期的にはオフィスを中心とした商業地として一層成熟すると予測する。高騰した地価にやや割高感が出てきたことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、今後は地価上昇が鈍化していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	4,520,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多駅地区や天神地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。市内ではオフィス床不足が続き、オフィス用地需要が非常に高まっていたが、新型コロナウイルス感染症の影響で、これまで過度に楽観的な見通しで物件取得を行ってきた需要者もやや冷静にならざるを得ない状況となっている。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪200~300万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は博多駅周辺のオフィス適地であり、市場がやや落ち着いてきているものの、依然として物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]					
	円/㎡		100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]					
	円/㎡		100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,670,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 博多 5 - 2 公示価格 5,170,000 円/㎡				(地域要因)	「博多コネクティッド」で博多駅周辺も再開発の機運が高まっていたが、新型コロナウイルス感染症によりやや水を差された。					
	変動率 年間 +11.3% 半年間 +0.6%				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	博多2K - 106	福岡市博多区		更地	()	長方形	南10 m市道 東8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
b	博多2C - 1411	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東50 m県道		商業 (100,600) 駐車場整備地区					
c	福岡中央2C - 1201	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)					
d	博多2C - 403	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15.8 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 4,605,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,385,768	$\frac{100}{[80.6]}$	5,441,400	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 3,629,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,629,450	$\frac{100}{[69.3]}$	5,237,302		5,500,000				
c	() 3,011,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,352,251	$\frac{100}{[67.9]}$	4,937,041		5,180,000				
d	() 2,817,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,683,000	$\frac{100}{[61.3]}$	4,376,835		4,600,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -6.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -6.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,300,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	317,233,558	96,645,364	220,588,194	78,244,000	142,344,194	(0.9135) 130,031,421	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	3,250,785,525 円 (4,520,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	426.01	S	12 F	4,416.25		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	719 ㎡	14.5 m x 50.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸し店舗、2～12階はフロア貸し事務所、駐車場はタワー式48台を想定。			有効率 の理由	68.0 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	414.67	68.1	282.24	15,579	4,397,017	12.0	52,764,204
2 ~ 12	事務所	363.78	68.0	247.50	6,806	1,684,485	12.0	20,213,820
~								
~								
計		4,416.25	68.0	3,004.74		22,926,352		275,116,224
年額支払賃料				22,926,352 円 x 12ヶ月 = 275,116,224 円				
a共益費(管理費)				1,059 円/㎡ x 3004.74 ㎡ x 12ヶ月 = 38,184,236 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 x 48 台 x 12ヶ月 + = 17,280,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				313,300,460 円 x 4.0 % + 17,280,000 円 x 20.0 % = 15,988,018 円				
以上計 + a+ - -				314,592,442 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				275,116,224 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,641,116 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				317,233,558 円 (441,215 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2KD H (賃) - 101	5,487 (5,445)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,774	対象基準階の 月額実質賃料 6,874 円/㎡
b	福岡中央2C DH (賃) - 102	5,506 (5,442)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,245	月額支払賃料 (6,806 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	6,200,000 円	1,240,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	46,281,264 円	330,580,460 ×	14.0 %
公租公課	土地 31,144,100 円	査定額	
	建物 10,540,000 円	1,240,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,240,000 円	1,240,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,240,000 円	1,240,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	96,645,364 円 (	134,416 円 / m ²)	(経費率 30.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9135
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,240,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² × 4,416.25 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	78,244,000 円 (108,823 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		317,233,558 円	
総費用		96,645,364 円	
純収益 -		220,588,194 円	
建物等に帰属する純収益		78,244,000 円	
土地に帰属する純収益 -		142,344,194 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		130,031,421 円 (180,850 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,250,785,525 円 (	4,520,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 印

鑑定評価額	737,000,000 円	1㎡当たりの価格	663,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区東光2丁目152番2外「東光2-16-26」				地積(㎡)	1,111	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	不整形1:2.5	事務所兼倉庫RC3	中層事務所、営業所、中高層共同住宅等が建ち並び路線商業地域	南西20m国道、背面道	水道、ガス、下水	博多800m	(その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 120m、南 70m、北 60m			標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 50m、規模 1,100㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	自動車関連店舗のほか分譲及び賃貸マンションも立地	街路	20m国道	交通施設	博多駅 北東方800m 法令 商業(80,400)準防 規制	
	地域要因の将来予測	博多駅から歩圏内で国道3号に面した交通の要衝であり、商業・業務を主体とした機能の集積が見込まれる。なお、コロナの影響は否めず、今後は地価の上昇幅が弱まるものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0 -1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	675,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	527,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち博多駅周辺の路線商業地域を圏域とする。主な需要者は、不動産ディベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。なお、コロナの影響によりホテルの需要は激減、オフィスビルや賃貸マンション等新規案件は様子見の状況である。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価では200~250万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、いずれも幹線沿いの事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	810,000 円/㎡	[113.6]	100	100	[102.0]	656,000				
	810,000 円/㎡		100	[105.0]	[136.2]	100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 600,000 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナウイルス発生前後で不動産投資市場は一変し、感染拡大に伴って取引件数は激減、利回りの低下に歯止めがかかっている。	(地域要因)	博多駅へのアクセスが良好な地域で用途の多様性が見込まれるが、コロナ禍により地価の上昇幅は昨年に比べて半減している。	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +10.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	博多2C - 1403	福岡市博多区				貸家建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (90,400)
b	博多2C - 1105	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	南35 m市道		商業 (90,500)
c	博多2C - 503	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400) 地区計画等
d	博多2C - 901	福岡市博多区				更地	()	台形	北36 m県道 北東9.4 m 南東4.1 m 三方路		商業 (100,500)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 358,102	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	381,021	100 [59.4]	641,449	街路 0.0 交通・ 接近 0.0		654,000
b	() 636,335	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	844,735	100 [126.4]	668,303	環境 0.0		682,000
c	() 365,217	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	400,643	100 [62.1]	645,158	画地 +2.0		658,000
d	() 645,578	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	657,487	100 [95.0]	692,092	行政 0.0 その他 0.0		706,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -20.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -36.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0	画地 +3.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 675,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	114,722,957	33,763,980	80,958,977	55,906,600	25,052,377	(0.9343) 23,406,436	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	585,160,900 円 (527,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	R C 8 F		4,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,111 ㎡	22.0 m x 54.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗：4室、事務所：各階8室を想定			有効率の理由	73.4 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	65.0	325.00	3,330	1,082,250	8.0	8,658,000		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	2,600	975,000	6.0	5,850,000		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	73.4	2,950.00		7,907,250		49,608,000		
年額支払賃料					7,907,250 円 x 12ヶ月 = 94,887,000 円					
a共益費(管理費)					600 円/㎡ x 2950.00 ㎡ x 12ヶ月 = 21,240,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の標準的な管理費により査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 16 台 x 12ヶ月 + = 2,880,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等で担保されている 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					116,127,000 円 x 4.0 % + 2,880,000 円 x 4.0 % = 4,760,280 円					
以上計 + a+ - -					114,246,720 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					49,608,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 476,237 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					114,722,957 円 (103,261 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 1101	2,454 (2,442)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	2,555	対象基準階の月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	博多2C(賃) - 701	2,820 (2,705)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,794	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,430,000 円	886,000,000 x	0.5 %
維持管理費	16,660,980 円	119,007,000 x	14.0 %
公租公課	土地 3,370,000 円	査定額	
	建物 7,531,000 円	886,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	886,000 円	886,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	886,000 円	886,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	33,763,980 円 (	30,391 円 / m ²)	(経費率 29.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	886,000,000 円	設計監理料率 214,000 円 / m ² x 4,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	55,906,600 円 (50,321 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			114,722,957 円
総費用			33,763,980 円
純収益 -			80,958,977 円
建物等に帰属する純収益			55,906,600 円
土地に帰属する純収益 -			25,052,377 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			23,406,436 円 (21,068 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	585,160,900 円 (		527,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 石田 美紀子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 158,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 625,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates and prices like 令和 2年 7月 1日, 令和 2年 7月 10日, 490,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	博多2C - 901	福岡市博多区		更地	()	台形	北36 m県道 北東9.4 m 南東4.1 m 三方路		商業 (100,500)				
b	博多2C - 1201	福岡市博多区		貸家 建付地	()	不整形	北東8 m市道		商業 (90,480)				
c	博多2C - 1409	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西15.2 m市道		商業 (90,500)				
d	博多2C - 201	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 645,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	657,487	$\frac{100}{[101.9]}$	645,228	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	645,000			
b	() 300,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	334,635	$\frac{100}{[54.7]}$	611,764	0.0 0.0 0.0	612,000			
c	() 547,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	547,226	$\frac{100}{[86.5]}$	632,631	0.0	633,000			
d	() 729,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	803,733	$\frac{100}{[121.4]}$	662,054	0.0	662,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.97	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +5.0
b	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -38.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 +15.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 638,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,179,445	6,733,096	17,446,349	12,241,400	5,204,949	(0.9556) 4,973,849	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	124,346,225 円 (493,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)							
事務所兼共同住宅	200.00	R C	5 F	1,020.00							
公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
商業 駐車付置義務 準防	80 %	500 %	500 %	252 ㎡	13.0 m x 20.5 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m					
想定建物の概要	事務所は標準的使用、住居は約 2 4 ㎡の単身用。			有効率 の理由	70.6 %	当該建物の構造、階層としては標準的					
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	事務所	200.00	35.0	70.00	2,500	175,000	8.0	1,400,000			
2 ~ 2	事務所	200.00	70.0	140.00	2,400	336,000	6.0	2,016,000			
3 ~ 5	住宅	200.00	85.0	170.00	2,310	392,700	2.0	785,400			
~		20.00									
~											
計		1,020.00	70.6	720.00		1,689,100		5,772,200			
年額支払賃料				1,689,100 円 x 12ヶ月 =						20,269,200 円	
a共益費(管理費)				500 円/㎡ x 720.00 ㎡ x 12ヶ月 =						4,320,000 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の標準的な管理費により査定							
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 +						= 540,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等で担保されている						0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				24,589,200 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % =						1,005,168 円	
以上計 + a+ - -										24,124,032 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,772,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =						55,413 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =						0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =						0 円	
総収益 + + +				24,179,445 円 (95,950 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	博多2C(賃) - 1103	2,240 (2,193)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	2,263	対象基準階の 月額実質賃料 2,314 円/㎡	
b	博多2C(賃) - 1104	2,693 (2,689)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	2,421	月額支払賃料 (2,310 円/㎡)	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	970,000 円	194,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,266,796 円	25,129,200 x	13.0 %
公租公課	土地 459,300 円	査定額	
	建物 1,649,000 円	194,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	194,000 円	194,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	194,000 円	194,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,733,096 円 (	26,719 円 / m ²)	(経費率 27.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	194,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
		設備部分 0.0902 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,241,400 円 (48,577 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,179,445 円	
総費用		6,733,096 円	
純収益 -		17,446,349 円	
建物等に帰属する純収益		12,241,400 円	
土地に帰属する純収益 -		5,204,949 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,973,849 円 (19,737 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	124,346,225 円 (	493,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	373,000,000 円	1㎡当たりの価格	730,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	570,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅南3丁目20番「博多駅南3-2-6」				地積(㎡)	511	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防 (その他) (90,500)	
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 9	中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する商業地域	北東25m市道	水道、ガス、下水	博多1.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 20m、南 15m、北 75m		標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 24m、		規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	博多駅 南東方1.2km 法令 商業(80,500)準防 規制	
	地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、共同住宅、営業所等が混在する商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	752,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	578,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR「博多」駅を中心とする商業地域及びその周辺の商業地域である。需要者の中心は、店舗・事務所・共同住宅用地の取得を考える不動産業者等である。取引価格は用途、規模等によりバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。最寄駅からやや距離を有するがバス便も多くオフィスビル等が集積するエリアである。今年に入り新型コロナウイルス感染症の影響により地価上昇率は鈍化している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域において中高層事務所ビルや高層共同住宅の収益物件も見られるが、地価水準に見合う賃料が徴求できず低位に求められた。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準 交通 0.0 地 街路 -8.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 0.0 地 街路 -8.0	
	福岡博多(県) 5 - 13	[]	100	100	[100.0]	728,000	標準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格	[113.6]	100	100	[100.0]		標準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	810,000 円/㎡	100	[105.0]	[120.3]	100		標準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規	前年標準価格						660,000 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因	要因	要因	要因	要因	
	代表標準地 標準地	標準地番号						-
	公示価格		円/㎡					
	変動率	年間 +10.6 %	半年間 %					
	福岡市の人口増加等に伴い、全般的に需要は堅調である。博多駅南地区における不動産投資意欲も旺盛で、商業地の需要は強い。							
	中高層事務所ビル等が存する商業地域である。土地需要は強いが地価は新型コロナウイルス感染症の影響により上昇率が鈍化している。							
	個別的要因に変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多2C - 1105	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南35 m市道		商業 (90,500)	
b	博多2K - 415	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西22 m市道 北東3.6 m 二方路		商業 (90,500)	
c	博多2C - 901	福岡市博多区		更地	()	台形	北36 m県道 北東9.4 m 南東4.1 m 三方路		商業 (100,500)	
d	博多2K - 414	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形 角地	北西8 m市道 北東4 m		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 636,335	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	844,735	100 [115.0]	734,552	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	735,000
b	() 852,475	100 [100.0]	[121.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	1,021,282	100 [133.6]	764,433	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	764,000
c	() 645,578	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	657,487	100 [79.9]	822,887	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	823,000
d	() 421,446	100 [100.0]	[122.5] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	501,721	100 [66.2]	757,887	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	758,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 752,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	56,936,138	15,453,685	41,482,453	28,836,700	12,645,753	(0.9343) 11,814,927	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	295,373,175 円 (578,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	240.00	R C 9 F		2,535.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、3 階以上は 1 L D K タイプ (平均専有面積 3 6 ㎡)、タワー式駐車場 2 5 台。			有効率の理由	73.8 %	同種建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	店舗	240.00	70.0	168.00	3,500	588,000	12.0		7,056,000		
2 ~	事務所	240.00	80.0	192.00	2,400	460,800	6.0		2,764,800		
3 ~	住宅	240.00	90.0	216.00	2,100	453,600	2.0		907,200		
							1.0		453,600		
4 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	2,100	453,600	2.0		907,200		
							1.0		453,600		
~	駐車場	375.00									
計		2,535.00	73.8	1,872.00		4,224,000			16,171,200	3,175,200	
年額支払賃料						4,224,000 円 x 12ヶ月 =				50,688,000 円	
a共益費(管理費)						140 円/㎡ x 1872.00 ㎡ x 12ヶ月 =				3,144,960 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺の共益費水準を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)						15,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 +				= 4,500,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						53,832,960 円 x 4.0 % + 4,500,000 円 x 4.0 % =				2,333,318 円	
以上計 + a+ - -										55,999,642 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						16,171,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =				155,244 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,175,200 円 x 96.0 % x 0.2563 =				781,252 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 + + +						56,936,138 円 (111,421 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多 2 K (賃) - 101	1,735 (1,664)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,807	対象基準階の月額実質賃料 2,148 円/㎡
b	博多 2 K (賃) - 205	1,705 (1,635)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,831	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	博多 2 K (賃) - 201	2,081 (1,996)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,235	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,285,000 円	457,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,583,285 円	58,332,960 x	13.0 %
公租公課	土地 786,900 円	査定額	
	建物 3,884,500 円	457,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	457,000 円	457,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	457,000 円	457,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	15,453,685 円 (	30,242 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	457,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 2,535.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	28,836,700 円 (56,432 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			56,936,138 円
総費用			15,453,685 円
純収益 -			41,482,453 円
建物等に帰属する純収益			28,836,700 円
土地に帰属する純収益 -			12,645,753 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,814,927 円 (23,121 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	295,373,175 円 (		578,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡博多(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二 印
鑑定評価額	1,600,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,800,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6) [令和 2年1月]	1,330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前3丁目552番「博多駅前3-21-12」			地積 (㎡)	889	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)					
	1.2:1	事務所 S 8	中層の店舗兼事務所が多い商業地域	西10m市道、南側道	水道、ガス、下水	博多600m						
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 50m、北 120m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 25m、規模			625㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10m市道	交通施設	博多駅西方600m 法令 商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区					
	地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で地下鉄七隈線の延伸も予定されており、やや発展的に推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向が続くものの上昇幅が縮小するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,820,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,590,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線博多駅周辺の商業地域と判断した。幹線道路背後のオフィスビルや店舗が建ち並ぶ地域で、主な需要者はオフィスビルや店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人や、賃貸用のオフィスビルを建設し収益獲得を目的とする投資家を中心とする。新型コロナウイルスの影響により土地の需要はやや弱まったものの、依然として需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり180万円程度とやや上昇傾向で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の土地取得も多く、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,550,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +16.1% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。博多駅周辺の商業地の需要はやや弱まったものの底固い。</p> <p>(地域要因) 博多駅前の繁華性が比較的高い商業地で、需要はやや弱まったものの地価の伸びは続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	博多2C - 601	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道 南西7.8 m 角地		商業 (100,500)					
b	博多2C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 東4 m 二方路		商業 (90,500)					
c	博多2C - 209	福岡市博多区		更地	()	ほぼ正方形	南西7.9 m市道		商業 (90,400)					
d	博多2C - 602	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西36 m市道 南東4 m 二方路		商業 (100,500)					
e	博多2C - 3	福岡市博多区		その他	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 1,363,267	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,368,460	$\frac{100}{[85.0]}$	1,609,953	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 1,897,315	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,842,053	$\frac{100}{[109.2]}$	1,686,862		1,690,000				
c	() 1,454,942	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,498,590	$\frac{100}{[80.4]}$	1,863,918		1,770,000				
d	() 1,406,625	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,379,044	$\frac{100}{[83.1]}$	1,659,499		1,960,000				
e	() 1,457,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,558,229	$\frac{100}{[84.6]}$	1,841,878		1,740,000				
									[105.0] 100	1,930,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-15.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	+3.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-20.0
e	正常	% / 月 +0.86	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,820,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	185,030,669	55,251,240	129,779,429	69,410,000	60,369,429	(0.9343) 56,403,158	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,410,078,950 円 (1,590,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		620.00		SRC 7F		4,670.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100%	500%	500%	889㎡	33.0m x 26.0m	前面道路：市道 10.0m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1階は店舗、2～7階は事務所、立体駐車場20台を想定。			有効率 の理由	73.0%	標準的なレントブル比			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1～1	店舗	620.00	70.0	434.00	4,500	1,953,000	12.0	23,436,000		
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	3,500	1,736,000	12.0	20,832,000		
～	塔屋	30.00								
1～1	立体駐車場	300.00								
～										
計		4,670.00	73.0	3,410.00		12,369,000		148,428,000		
年額支払賃料				12,369,000円 x 12ヶ月 =				148,428,000円		
a共益費(管理費)				900円/㎡ x 3410.00㎡ x 12ヶ月 =				36,828,000円		
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000円/台 x 20台 x 12ヶ月 +				= 6,000,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。				0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				185,256,000円 x 4.0% + 6,000,000円 x 4.0% =				7,650,240円		
以上計 + a+ - -								183,605,760円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				148,428,000円 x 96.0% x 1.00% =				1,424,909円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0円		
総収益 + + +				185,030,669円 (208,133円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 901	2,742 (2,629)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,462	対象基準階の 月額実質賃料 3,535円/㎡
b	博多2C(賃) - 902	3,198 (3,188)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,601	月額支払賃料 (3,500円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額		算出根拠
修繕費	5,500,000 円		1,100,000,000 × 0.5 %
維持管理費	26,775,840 円		191,256,000 × 14.0 %
公租公課	土地	11,425,400 円	査定額
	建物	9,350,000 円	1,100,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,100,000 円		1,100,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,100,000 円		1,100,000,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	55,251,240 円 (		62,150 円 / m ²) (経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,100,000,000 円	設計監理料率 228,000 円 / m ² × 4,670.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0466 × 40 % + 0.0579 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	69,410,000 円 (78,076 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	185,030,669 円		
総費用	55,251,240 円		
純収益 -	129,779,429 円		
建物等に帰属する純収益	69,410,000 円		
土地に帰属する純収益 -	60,369,429 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	56,403,158 円 (63,446 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,410,078,950 円 (	1,590,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡博多(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人 印

鑑定評価額	433,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,950,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	1,610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中洲4丁目3番1外「中洲4-2-18」				地積(㎡)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600)防火		
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 RC 5	飲食店ビル等が建ち並び歓楽街の商業地域	北東12m市道、南東側道	水道、ガス、下水	中洲川端250m	(その他) 駐車場整備地区(100,600)		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 0m、北 70m			標準的使用	中高層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 10m、			規模	220㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	歓楽街	街路	1.2m市道	交通施設	中洲川端駅 南東方250m	法令規制	商業(100,600)防火 駐車場整備地区
(3)最有効使用の判定	中高層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,050,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,500,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、中洲地区及び福岡都心部(天神・博多)の店舗ビル等を中心とした商業地域。需要者の中心は貸ビル業の個人や法人さらには私募ファンド等の投資家等とみられる。西日本有数の歓楽街という知名度・稀少性等もあり、投資需要は旺盛であったが、新型コロナウイルス感染症により商況等は一変しており、今後、不動産市場への影響が懸念される。事業計画等によって土地価格に大きなバラつきが見られ、中心と言えるほどの価格帯を見出すことはやや困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	飲食店舗ビル等が建ち並び歓楽街の商業地域である。比準価格は類似性が高い中洲地区の事例が採用でき、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性が高い。収益価格は理論的價格で、賃料の運行性や想定要素を含む点等にやや難があるが、その地域性から検証手段としての有用性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、市場の特性及び類似公示地との均衡・地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準價格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -6.0 域 交通 +4.0 要 環境 -40.0 因 行政 +8.0 其他 0.0	
	標準地番号 博多 5 - 9	[100.0]	100	100	[105.0]	1,940,000			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準價格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の價格 円/㎡	[]	100	100	[]	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準價格 1,950,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	金融緩和策や福岡市の開発計画等を背景に不動産市場の基盤は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示價格 円/㎡				地域要因	新型コロナウイルス感染症の影響が直接的に顕在化する歓楽街で、商況等は一変しており、今後、不動産市場への影響が懸念される。			
変動率 年間 0.0% 半年間 %				個別的要因		対象地は角地で、当該要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C-3	福岡市博多区		その他	()	ほぼ長方形	北東8m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
b	博多2C-208	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東8m市道		商業 (100,480) 駐車付置義務		
c	博多2C-701	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東22m国道 北西12m 角地		商業 (100,600)		
d	博多2C-702	福岡市博多区		建付地	()	台形	南西12m市道 北西4m 角地		商業 (100,600)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,457,651	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,558,229	100 [69.8]	2,232,420	街路 0.0 交通・接近 0.0	2,340,000	
b	() 1,348,866	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	1,373,146	100 [70.5]	1,947,725	環境 0.0	2,050,000	
c	() 2,196,089	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,091,513	100 [108.8]	1,922,347	画地 +5.0	2,020,000	
d	() 1,971,309	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	1,975,260	100 [100.0]	1,975,260	行政 0.0 その他 0.0	2,070,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,050,000 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			既成市街地のため適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	77,611,277	21,489,080	56,122,197	41,852,800	14,269,397	(0.9549) 13,625,847	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	332,337,732 円 (1,500,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	R C 7 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m x 10.3 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	中層の飲食店舗ビルでリース貸し店舗を想定			有効率 の理由	64.2 %	飲食店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~		200.00	60.0	120.00	9,100	1,092,000	8.0	8,736,000		
2 ~ 6		200.00	65.0	130.00	6,800	884,000	6.0	5,304,000		
7 ~		100.00	65.0	65.00	6,800	442,000	6.0	2,652,000		
~										
~										
計		1,300.00	64.2	835.00		5,954,000		37,908,000		
年額支払賃料					5,954,000 円 x 12ヶ月 = 71,448,000 円					
a共益費(管理費)					900 円/㎡ x 835.00 ㎡ x 12ヶ月 = 9,018,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					80,466,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 3,218,640 円					
以上計 + a+ - -					77,247,360 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					37,908,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 363,917 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					77,611,277 円 (349,600 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃)- 1	5,324 (5,324)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	6,959	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	博多2C(賃)- 2	6,011 (5,982)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	6,804	月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,280,000 円	656,000,000 x	0.5 %
維持管理費	10,460,580 円	80,466,000 x	13.0 %
公租公課	土地 3,090,900 円	査定額	
	建物 3,345,600 円	656,000,000 x	30.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	656,000 円	656,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	656,000 円	656,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	21,489,080 円 (	96,798 円 / m ²)	(経費率 27.7 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	656,000,000 円	設計監理料率 490,000 円 / m ² x 1,300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	41,852,800 円 (188,526 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			77,611,277 円
総費用			21,489,080 円
純収益 -			56,122,197 円
建物等に帰属する純収益			41,852,800 円
土地に帰属する純収益 -			14,269,397 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,625,847 円 (61,378 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	332,337,732 円 (		1,500,000 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	博多2C - 201	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
b	博多2C - 902	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東8 m市道 南西4 m 二方路		商業 (90,500) 駐車場整備地区				
c	博多2C - 1409	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西15.2 m市道		商業 (90,500)				
d	博多2C - 1410	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北西8.1 m市道		商業 (100,486) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 729,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	803,733	$\frac{100}{[102.8]}$	781,841	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	821,000			
b	() 685,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	698,129	$\frac{100}{[82.2]}$	849,305	画地 +5.0 行政 0.0	892,000			
c	() 547,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	547,226	$\frac{100}{[73.4]}$	745,540	その他 0.0	783,000			
d	() 674,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	674,815	$\frac{100}{[84.8]}$	795,772	その他 0.0	836,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 817,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	57,829,901	17,716,160	40,113,741	28,584,300	11,529,441	(0.9556) 11,017,534	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	275,438,350 円 (677,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所	290.00	R C 7 F		2,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は事務所、駐車場は平置きを想定。			有効率の理由	73.5 %	当該建物の構造、階層として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	290.00	70.0	203.00	2,800	568,400	10.0	5,684,000	
2 ~	事務所	290.00	75.0	217.50	2,600	565,500	8.0	4,524,000	
3 ~	事務所	280.00	75.0	210.00	2,600	546,000	8.0	4,368,000	
4 ~ 7	事務所	280.00	75.0	210.00	2,600	546,000	8.0	4,368,000	
~		20.00							
計		2,000.00	73.5	1,470.50		3,863,900		32,048,000	
年額支払賃料				3,863,900 円 x 12ヶ月 =					46,366,800 円
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 1470.50 ㎡ x 12ヶ月 =					12,352,200 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 1,200,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				58,719,000 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % =					2,396,760 円
以上計 + a+ - -									57,522,240 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				32,048,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					307,661 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				57,829,901 円 (142,088 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 1402	2,165 (2,160)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,532	対象基準階の 月額実質賃料 2,617 円/㎡
b	博多2C(賃) - 901	2,742 (2,629)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,915	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,265,000 円	453,000,000 x	0.5 %
維持管理費	8,388,660 円	59,919,000 x	14.0 %
公租公課	土地 2,306,000 円	査定額	
	建物 3,850,500 円	453,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	453,000 円	453,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	453,000 円	453,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,716,160 円 (	43,529 円 / m ²)	(経費率 30.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	453,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² x 2,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	28,584,300 円 (70,232 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			57,829,901 円
総費用			17,716,160 円
純収益 -			40,113,741 円
建物等に帰属する純収益			28,584,300 円
土地に帰属する純収益 -			11,529,441 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			11,017,534 円 (27,070 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	275,438,350 円 (		677,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡博多(県) 5 - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	749,000,000 円	1㎡当たりの価格	950,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	710,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区綱場町163番2外「綱場町9-28」				地積(㎡)	788	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火	
	1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 8F 1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西50m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町300m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 80m			標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 27m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	50m市道	交通 施設	呉服町 西方300m 法令 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	店舗事務所ビルを中心とした商業地域であり、現状を維持するものと予測する。コロナ禍の影響により、好調な事務所需要に変化が見えつつあるが、都心天神への接近性等より地価は上昇傾向を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	972,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	735,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区における商業地域である。需要者の中心は、法人、マンション開発業者、投資家等である。都心天神への接近性等から事務所のほかマンション開発適地としての需要も強い。オフィス市況が好調なため地価は上昇傾向を強めていたが、新型コロナウイルスの影響から、その勢いは鈍化しており、今後の不動産市況への影響が懸念される。商業地の取引価格は、用途、規模等により大きく異なり、中心価格帯は把握できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から多数の取引事例を収集した実証的な価格である。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、投資用不動産等において重視すべき価格であるが、新築賃貸事例の収集や賃料水準等の把握は困難な場合も多く、また想定如何で価格が異なることから不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけ指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	福岡博多(県) 5 - 13	[113.6]	100	100	[105.0]	945,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 810,000 円/㎡	[113.6]	100	[97.4]	100		地 街路 -10.0 域 交通 +1.0 要 環境 +34.0 因 行政 -20.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 860,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	低金利等を背景に不動産投資市場は順調に拡大傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響によりその勢いは鈍化している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					要因	都心天神への接近性等から商業地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。	
	変動率	年間 +10.5 %	半年間 %	要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多2C - 201	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
b	博多2C - 1105	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南35 m市道		商業 (90,500)	
c	博多2C - 1405	福岡市博多区		更地	()	長方形	南東10 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
d	福岡中央2C - 303	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南36 m市道 西7.9 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備	
e	福岡中央2C - 1301	福岡市中央区		建付地	()	台形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 729,313	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	803,733	100 [88.9]	904,087	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	949,000
b	() 636,335	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	844,735	100 [99.4]	849,834	画地 +5.0 行政 0.0	892,000
c	() 907,287	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	972,612	100 [108.7]	894,767	その他 0.0	940,000
d	() 1,288,727	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	1,288,727	100 [127.9]	1,007,605	[105.0] 100	1,060,000
e	() 963,043	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	981,926	100 [100.9]	973,167		1,020,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +38.0		
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -20.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 972,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		111,495,749	30,602,546	80,893,203	54,843,000	26,050,203	(0.9121) 23,760,390	(4.5 0.4) 4.1 %
		収益価格	579,521,707 円 (735,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	460.00	R C 10 F		4,800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	788 ㎡	31.6 m x 28.7 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は事務所、2階以上は共同住宅を想定。			有効率の理由	83.9 %	当該種類の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所	460.00	65.0	299.00	3,000	897,000	8.0		7,176,000	
2 ~ 2	住宅	460.00	90.0	414.00	2,100	869,400	1.0		869,400	
3 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	2,100	869,400	1.0		869,400	
~		50.00								
~	駐車場	150.00								
計		4,800.00	83.9	4,025.00		8,721,600			7,176,000	7,824,600
年額支払賃料					8,721,600 円 x 12ヶ月 = 104,659,200 円					
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 4025.00 ㎡ x 12ヶ月 = 7,245,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					18,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 2,160,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					111,904,200 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % = 4,562,568 円					
以上計 + a+ - -					109,501,632 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,176,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 68,890 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 7,824,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 1,925,227 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 + + +					111,495,749 円 (141,492 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 501	2,360 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,007	対象基準階の月額実質賃料 2,145 円/㎡
b	博多2C(賃) - 502	2,222 (2,131)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,339	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,525,000 円	905,000,000 x	0.5 %
維持管理費	14,828,346 円	114,064,200 x	13.0 %
公租公課	土地 1,746,700 円	査定額	
	建物 7,692,500 円	905,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	905,000 円	905,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	905,000 円	905,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	30,602,546 円 (	38,836 円 / m ²)	(経費率 27.4 %)
(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	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	905,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 4,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	54,843,000 円 (69,598 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			111,495,749 円
総費用			30,602,546 円
純収益 -			80,893,203 円
建物等に帰属する純収益			54,843,000 円
土地に帰属する純収益 -			26,050,203 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			23,760,390 円 (30,153 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	579,521,707 円 (		735,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
福岡博多(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	4,890,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,300,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	2,640,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前 4 丁目 1 5 6 番外「博多駅前 4 - 2 - 2 5」			地積 (㎡)	1,483	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,590)	
	1.5 : 1	校舎 S R C 8F 2B	中高層の事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	北西36 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	博多500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 240 m、南 130 m、北 90 m			標準的使用	店舗付事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は無い	街路	3 6 m 市道	交通施設	博多駅 南西方 500 m 法令 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	駅前 4 丁目 に パス ター ミ ナ ル が 開 業、 将 来 的 に は 再 開 発 計 画 等 に よ り 中 心 部 へ の 動 線 が 強 化。 更 に 博 多 コ ネ ク テ ィ ッ ド 計 画 等 に よ り 博 多 駅 界 限 へ の 期 待 感 が 高 ま っ て い る が、 コ ロ ナ 禍 の 影 響 も 看 取 さ れ る こ と である。						
(3) 最有効使用の判定	店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路容積率	+5.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	3,350,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	2,550,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡都心部の商業地域を商圏とする。需要者の中心は、Jリートを中心としたファンド或いは資金力に余裕がある法人、更にディベロッパーを含む大手不動産業者等である。コロナ禍によりホテル用地需要は減退したが、現下の金融環境下、投資物件の需要は依然として好調、更に博多コネクティッド計画等を背景にオフィス需要も堅調で将来に対する期待感も高い。本年 3 月以降に地価動向に変化が見受けられたものの通年では上昇基調となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス空室率は低水準で推移、賃料水準は明確な上昇基調で推移している。かかる中、投資案件や複合不動産の取引が活発化しているものの、複合不動産で捉えた収益力に対応したもので、本件での土地残余法は信頼度に若干劣る面は否めない。従って、本件では、現実の市場を反映している標準価格を中心にしながらも、収益価格を相互に比較検討、博多駅周辺の開発動向と需要動向をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +46.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	博多 5 - 2		[100.6] 100	100	100	[104.0] 100	3,300,000	
	公示価格 5,170,000 円 / ㎡							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +46.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	福岡博多(県) 5 - 1		[111.3] 100	100	100	[104.0] 100	3,300,000	
	前年指定基準地の価格 4,670,000 円 / ㎡							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,030,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因) 現下の金融環境を背景に、福岡市の成長性とも相俟って不動産市場は堅調に推移しているが、コロナ禍により変化も見受けられる。 (地域要因) ホテル用地需要は減退傾向にあるが、好調なオフィス需要や再開発計画等を背景に、通年でみれば地価は上昇基調を継続している。 (個別的要因) 個別的要因に変動は無い。但し、地域内において、二方路で優位性、基準容積率でやや劣る状況が認められる。			
	変動率 年間 +8.9 % 半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	博多2C - 1411	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東50 m県道		商業 (100,600) 駐車場整備地区					
b	博多2C - 701	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東22 m国道 北西12 m 角地		商業 (100,600)					
c	博多2C - 403	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15.8 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
d	博多2C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10 m市道 東4 m 二方路		商業 (90,500)					
e	博多2K - 106	福岡市博多区		更地	()	長方形	南10 m市道 東8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 3,629,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,629,450	$\frac{100}{[109.1]}$	3,326,719	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 -1.0 0.0				
b	() 2,196,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,091,513	$\frac{100}{[67.9]}$	3,080,284		3,460,000				
c	() 2,817,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,683,000	$\frac{100}{[81.1]}$	3,308,261		3,200,000				
d	() 1,897,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,842,053	$\frac{100}{[80.2]}$	2,296,824		3,440,000				
e	() 4,605,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,385,768	$\frac{100}{[86.5]}$	5,070,252	[104.0] 100	2,390,000				
e	() 4,605,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,385,768	$\frac{100}{[86.5]}$	5,070,252	[104.0] 100	5,270,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -8.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -8.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -8.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,350,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	420,766,828	124,454,137	296,312,691	134,403,000	161,909,691	(0.9343) 151,272,224	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	3,781,805,600 円 (2,550,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		1,075.00		SRC 8F		8,630.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	590%	1,483㎡	95.0m x 64.0m	前面道路：市道 36.0m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1階店舗、2階以上事務所			有効率 の理由	72.7%	店舗兼事務所としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,075.00	45.0	483.75	5,200	2,515,500	12.0	30,186,000		
2 ~ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	4,900	4,055,975	12.0	48,671,700		
~		30.00								
~										
~										
計		8,630.00	72.7	6,278.00		30,907,325		370,887,900		
年額支払賃料					30,907,325円 x 12ヶ月 = 370,887,900円					
a共益費(管理費)					750円/㎡ x 6278.00㎡ x 12ヶ月 = 56,502,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺事務所ビルの共益費水準を基に査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					25,000円/台 x 24台 x 12ヶ月 + = 7,200,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					427,389,900円 x 4.0% + 7,200,000円 x 4.0% = 17,383,596円					
以上計 + a+ - -					417,206,304円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					370,887,900円 x 96.0% x 1.00% = 3,560,524円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					420,766,828円 (283,727円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2K(賃) - 307	4,575 (4,537)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,295	対象基準階の 月額実質賃料 4,949円/㎡
b	博多2C(賃) - 205	3,645 (3,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,500	月額支払賃料 (4,900円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	10,650,000 円	2,130,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	56,496,687 円	434,589,900 ×	13.0 %
公租公課	土地 34,942,450 円	査定額	
	建物 18,105,000 円	2,130,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	2,130,000 円	2,130,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,130,000 円	2,130,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	124,454,137 円 (	83,921 円 / m ²)	(経費率 29.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,130,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 8,630.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	134,403,000 円 (90,629 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		420,766,828 円	
総費用		124,454,137 円	
純収益 -		296,312,691 円	
建物等に帰属する純収益		134,403,000 円	
土地に帰属する純収益 -		161,909,691 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		151,272,224 円 (102,004 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,781,805,600 円 (	2,550,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社九州支社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 10, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 吉川 博貴 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,240,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,120,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 1,630,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示標準地, (9)指か定ら基の準地, (10)対年象標の標準地. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北10m市道 東4m 二方路		商業 (90,500)		
b	博多2K - 418	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東10m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
c	博多2C - 601	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東10m市道 南西7.8m 角地		商業 (100,500)		
d	博多2C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北東16m市道 南西4m 二方路		商業 (90,466)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,897,315	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,842,053	100 [85.8]	2,146,915	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	2,250,000	
b	() 1,709,851	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.0]	1,727,122	100 [82.3]	2,098,569	環境 0.0	2,200,000	
c	() 1,363,267	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,368,460	100 [67.8]	2,018,378	画地 +5.0	2,120,000	
d	() 1,433,639	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	1,436,512	100 [75.5]	1,902,665	行政 0.0 その他 0.0	2,000,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,160,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	292,391,118	87,420,266	204,970,852	118,628,000	86,342,852	(0.9343) 80,670,127	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	2,016,753,175 円 (1,910,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	780.00	SRC 8F		6,720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100%	600%	600%	1,055㎡	39.0 m x 26.8 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	高層店舗兼事務所（1階：店舗、2階～8階：事務所）			有効率 の理由	67.9%	店舗兼事務所として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	780.00	60.0	468.00	4,840	2,265,120	12.0	27,181,440		
2 ~ 8	事務所	780.00	75.0	585.00	4,235	2,477,475	12.0	29,729,700		
~	駐車場	450.00								
~	塔屋	30.00								
~										
計		6,720.00	67.9	4,563.00		19,607,445		235,289,340		
年額支払賃料					19,607,445 円 x 12ヶ月 = 235,289,340 円					
a共益費(管理費)					1,058 円/㎡ x 4563.00 ㎡ x 12ヶ月 = 57,931,848 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費を参考に査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					25,000 円/台 x 30 台 x 12ヶ月 + = 9,000,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					293,221,188 円 x 4.0 % + 9,000,000 円 x 4.0 % = 12,088,848 円					
以上計 + a+ - -					290,132,340 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					235,289,340 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,258,778 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					292,391,118 円 (277,148 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2CDH (賃) - 1301	3,819 (3,781)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	4,144	対象基準階の 月額実質賃料 4,265 円/㎡
b	博多2C(賃) - 104	3,952 (3,933)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	4,383	月額支払賃料 (4,235 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	9,400,000 円	1,880,000,000 x	0.5 %
維持管理費	42,310,966 円	302,221,188 x	14.0 %
公租公課	土地	15,969,300 円	査定額を計上。
	建物	15,980,000 円	1,880,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,880,000 円	1,880,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,880,000 円	1,880,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	87,420,266 円 (	82,863 円 / m ²)	(経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,880,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² x 6,720.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	118,628,000 円 (112,444 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			292,391,118 円
総費用			87,420,266 円
純収益 -			204,970,852 円
建物等に帰属する純収益			118,628,000 円
土地に帰属する純収益 -			86,342,852 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			80,670,127 円 (76,465 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,016,753,175 円 (		1,910,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 11, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 189,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 495,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details like '福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 番' and '高層事務所兼共同住宅地'.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	博多2C - 503	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東22 m県道		商業 (90,400) 地区計画等				
b	博多2K - 414	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西8 m市道 北東4 m 角地		商業 (90,400)				
c	博多2K - 417	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区				
d	博多2K - 1005	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		商業 (100,240)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 365,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	400,643	$\frac{100}{[76.8]}$	521,671	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	522,000			
b	() 421,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[122.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	501,721	$\frac{100}{[94.5]}$	530,922	画地 0.0 行政 0.0	531,000			
c	() 739,645	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	586,433	$\frac{100}{[103.4]}$	567,150	その他 0.0	567,000			
d	() 385,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	427,364	$\frac{100}{[83.5]}$	511,813	その他 0.0	512,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +8.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 520,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	43,081,769	12,540,660	30,541,109	22,712,800	7,828,309	(0.9332) 7,305,378	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	178,179,951 円 (468,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)						
事務所兼共同住宅	200.00	R C 9 F		1,890.00						
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m x 19.8 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階：事務所 3～9階：共同住宅（2LDK、45㎡程度を想定）			有効率の理由	82.5 %	事務所兼共同住宅として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,500	490,000	6.0	2,940,000		
2～2	事務所	200.00	80.0	160.00	2,700	432,000	6.0	2,592,000		
3～9	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,900	342,000	1.0	342,000		
～	機械室	30.00								
1～1	駐車場	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,316,000		7,926,000 2,394,000		
年額支払賃料				3,316,000 円 x 12ヶ月 = 39,792,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 1560.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,872,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 2,520,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				41,664,000 円 x 4.0 % + 2,520,000 円 x 4.0 % = 1,767,360 円						
以上計 + a+ - -				42,416,640 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,926,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 76,090 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,394,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 589,039 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 + + +				43,081,769 円 (113,076 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 801	2,036 (1,993)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,143	対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	博多2C(賃) - 404	1,976 (1,895)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,882	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 6 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,780,000 円	356,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,185,760 円	44,184,000 x	14.0 %
公租公課	土地 836,900 円	査定額	
	建物 3,026,000 円	356,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	356,000 円	356,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,540,660 円 (	32,915 円 / m ²)	(経費率 29.1 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	356,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,890.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	22,712,800 円 (59,614 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,081,769 円	
総費用		12,540,660 円	
純収益 -		30,541,109 円	
建物等に帰属する純収益		22,712,800 円	
土地に帰属する純収益 -		7,828,309 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,305,378 円 (19,174 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	178,179,951 円 (	468,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	87,500,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島1丁目610番5外「美野島1-17-8」				地積(㎡)	276	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
(2)近隣地域	1:3	店舗兼共同住宅RC6	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域	北東5.8m 県道	水道、ガス、下水	博多1.6km		
	範囲	東 60m、西 10m、南 10m、北 65m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5.8m県道	交通施設	博多駅 南西方1.6km	法令規制 近商(90,300)準防
地域要因の将来予測	低層店舗と中高層共同住宅が混在する商業地域であり、博多駅へのアクセスも良好で地価は上昇傾向で推移していたが、コロナ禍の状況の下、上昇幅は縮小しており、今後については不透明感が高まっている。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	278,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区及び中央区内で都心部周辺に位置する商業地域。需要者の中心は、賃貸マンションの開発を目的とするデベロッパー、一般事業者等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸市場が堅調であり、県外の投資家も参入し取引市場は活発化している。取引価格は土地については、容積率等により異なるが、坪当たり90万円から120万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅の建築を想定して求めたものであるが、試算内容には賃料設定等の収支項目や建築工事費等の想定要素が多数含まれている。一方、比準価格は、美野島地区及びその周辺地区の取引事例に基づき査定しており市場の実態を反映し説得力を有する。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 303,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	金融緩和政策は継続しているものの、不動産投資市場ではコロナ禍により不透明感が高まっており用途によっては慎重姿勢に転じている。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	美野島地区では、小規模ホテルの供給もなされていたが、コロナ禍により閉鎖している物件も見受けられる。		
変動率 年間 +4.6% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 1402	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西11 m市道 北東4 m 二方路		近商 (100,300)		
b	博多2C - 1001	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東4 m市道		近商 (90,240)		
c	博多2C - 809	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		2住居 (60,200)		
d	博多2C - 1101	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西5.2 m市道 北西3.5 m 準角地		1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 268,398	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	279,134	100 [95.5]	292,287	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	292,000	
b	() 279,201	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	288,973	100 [87.3]	331,011	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	331,000	
c	() 363,196	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	372,276	100 [105.7]	352,201	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	352,000	
d	() 235,973	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	241,063	100 [77.4]	311,451	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	311,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 -9.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 320,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		17,792,906	5,167,061	12,625,845	9,332,400	3,293,445	(0.9549) 3,144,911	(4.5 0.4) 4.1 %
		収益価格	76,705,146 円 (278,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	R C 6 F		780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	276 ㎡	9.8 m x 28.0 m	前面道路：県道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～6階1LDK約29㎡(20戸)、 駐車場平置き3台			有効率 の理由	90.0 %	当該用途・構造の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	130.00	65.0	84.50	2,920	246,740	6.0		1,480,440	
2 ~	住宅	130.00	95.0	123.50	1,840	227,240	2.0		454,480	
							1.0		227,240	
3 ~	住宅	130.00	95.0	123.50	1,860	229,710	2.0		459,420	
							1.0		229,710	
4 ~ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	1,890	233,415	2.0		466,830	
							1.0		233,415	
計		780.00	90.0	702.00		1,403,935			3,794,830	1,157,195
年額支払賃料					1,403,935 円 x 12ヶ月 =					16,847,220 円
a共益費(管理費)					105 円/㎡ x 702.00 ㎡ x 12ヶ月 =					884,520 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 +					= 468,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					17,731,740 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % =					727,990 円
以上計 + a+ - -										17,471,750 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,794,830 円 x 96.0 % x 1.00 % =					36,430 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,157,195 円 x 96.0 % x 0.2563 =					284,726 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					17,792,906 円 (64,467 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 801	2,036 (1,993)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,889	対象基準階の月額実質賃料 1,903 円/㎡
b	博多2C(賃) - 802	2,073 (2,030)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,923	月額支払賃料 (1,860 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	616,000 円	154,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,729,961 円	18,199,740 x	15.0 %
公租公課	土地 204,100 円	査定額	
	建物 1,309,000 円	154,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	154,000 円	154,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,167,061 円 (	18,721 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	154,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 780.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,332,400 円 (33,813 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,792,906 円
総費用			5,167,061 円
純収益 -			12,625,845 円
建物等に帰属する純収益			9,332,400 円
土地に帰属する純収益 -			3,293,445 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,144,911 円 (11,395 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	76,705,146 円 (		278,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 13	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	742,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	920,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年 1 月] 倍率種別	680,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東 3 丁目 3 1 番 「博多駅東 3 - 3 - 1 6」			地積 (m ²)	807	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
	1:1	事務所兼共同住宅 R C 7	中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東 8 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多 650 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	官庁街に近い商業地域	街路	8 m 市道	交通施設	博多駅 南東方 650 m 法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制					
	地域要因の将来予測	博多駅周辺の再開発事業効果等により、将来性が期待される一方、コロナ禍によるホテルを中心とするインバウンド需要の減退、企業業績の下降によるオフィス需要の減退も懸念される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	940,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	741,000 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多駅周辺の中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、不動産投資ファンドや地場の有力不動産業者・個人投資家のほか自用目的の法人等が主体となっている。自用の事業所や中規模の事務所ビルや賃貸マンションの需要が多く、不動産取引も堅調である。市場の中心価格は、画地の規模等により異なるが、総額で 5 億円～10 億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地に近い博多駅地区の事例を中心として広域的に求めた価格で、駅東地区で具体化しつつある再開発等の影響から投資資金の流入する地域の市場動向を反映した実証的な価格で、説得力を持つ。一方、収益価格は、賃料の遅行性等により土地価格に見合う賃料水準が形成されていない為、やや低位に試算された。従って評価は現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 810,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 博多 5 - 11		公示価格 915,000 円 / m ²	変動率 年間 +13.6 % 半年間 +0.5 %				
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 金融緩和政策等を背景として、都心部での不動産需要は旺盛であったが、コロナ禍の今後の影響が目される。 (地域要因) 博多スターレーン跡地開発、「博多コネクティッド」計画等、駅東地区の発展要因もあり需要は堅調に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 1407	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西8m市道		商業 (90,400)		
b	博多2C - 1104	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東8m市道 無道路地		商業 (90,400)		
c	博多2C - 1302	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.7m市道 南東4m 南西1m 三方路		商業 (100,342)		
d	博多2K - 417	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区		
e	博多2C - 201	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西15m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 722,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	722,753	$\frac{100}{[77.6]}$	931,383	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
b	() 781,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	859,416	$\frac{100}{[97.0]}$	885,996		978,000	
c	() 902,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	895,445	$\frac{100}{[96.9]}$	924,092		930,000	
d	() 739,645	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	586,433	$\frac{100}{[67.2]}$	872,668		970,000	
e	() 729,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	803,733	$\frac{100}{[92.6]}$	867,962		916,000	
									[105.0] 100	911,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 -3.0	その他 +10.0
d	買込み	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 -2.0	行政 +7.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 940,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	108,605,468	33,284,454	75,321,014	49,722,800	25,598,214	(0.9343) 23,916,411	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	597,910,275 円 (741,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	459.20	R C 7 F		3,214.40		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	807 ㎡	29.0 m x 27.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は事務所			有効率の理由	82.9 %	中層店舗兼事務所ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	459.20	82.9	380.60	3,200	1,217,920	10.0	12,179,200	
2 ~ 7	事務所	459.20	82.9	380.60	2,700	1,027,620	6.0	6,165,720	
~									
~									
~									
計		3,214.40	82.9	2,664.20		7,383,640		49,173,520	
年額支払賃料				7,383,640 円 x 12ヶ月 =					88,603,680 円
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 2664.20 ㎡ x 12ヶ月 =					22,379,280 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して算定					
その他の収入(駐車場使用料等)				23,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +					= 1,656,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				110,982,960 円 x 4.0 % + 1,656,000 円 x 4.0 % =					4,505,558 円
以上計 + a+ - -									108,133,402 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				49,173,520 円 x 96.0 % x 1.00 % =					472,066 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				108,605,468 円 (134,579 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 701	2,820 (2,705)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,125	対象基準階の 月額実質賃料 2,714 円/㎡
b	博多2C(賃) - 702	3,025 (2,901)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,654	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,940,000 円	788,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	15,769,454 円	112,638,960 ×	14.0 %
公租公課	土地 5,301,000 円	査定額	
	建物 6,698,000 円	788,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	788,000 円	788,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	788,000 円	788,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	33,284,454 円 (	41,245 円 / m ²)	(経費率 30.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	788,000,000 円	設計監理料率 238,000 円 / m ² × 3,214.40 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	49,722,800 円 (61,614 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		108,605,468 円	
総費用		33,284,454 円	
純収益 -		75,321,014 円	
建物等に帰属する純収益		49,722,800 円	
土地に帰属する純収益 -		25,598,214 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		23,916,411 円 (29,636 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	597,910,275 円 (	741,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡博多(県) 5 - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	201,000,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区豊2丁目128番2外「豊2-3-5」				地積(㎡)	958	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	1:1	事務所兼倉庫 S1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西40m市道	水道、下水	博多1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 110m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 32m、奥行 約 30m、			規模 950㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 4.0m市道	交通 博多駅 北東方1.6km	法令 準工(60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	低層店舗や営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域である。空港通り沿いには大型コンベンション施設が建設中であり、新型コロナウイルスによる影響はあるものの、地価は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		216,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		158,000 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及びその周辺市区町における幹線道路、準幹線道路沿線を中心とした路線商業地域等である。需要者の中心は、郊外型店舗や沿道サービス施設等の事業者、自社ビル取得目的の法人等である。博多都心部から外縁部への商業地需要の高まりにより地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響等からその上昇幅は小さくなっている。商業地の取引価格は、用途、形状、規模等により異なり、市場での需要の中心となる価格帯は把握できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から多数の取引事例を収集して求めた実証的な価格である。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、新築賃貸事例の収集や賃料水準等の賃貸条件の把握が困難な場合もあり、また想定如何では価格が異なることから不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけ周辺基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 200,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	低金利等を背景に不動産投資市場は順調に拡大傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響によりその勢いは鈍化している。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							変動	要因	都心博多駅と福岡空港の間に位置する。前面道路である空港通り沿いには大型コンベンション施設が建設中である。
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %		要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	博多2C - 708	福岡市博多区				建付地	()	台形	北西40 m市道		準工 (70,200)			
b	博多2C - 1108	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ台形	北東60 m国道		準工 (60,200)			
c	博多2C - 410	福岡市博多区				更地	()	長方形	南西58 m国道		工業 (60,200)			
d	博多2C - 810	福岡市博多区				建付地	()	不整形	南西17 m県道 北東5.5 m 二方路		工業 (70,200)			
e	博多2C - 501	福岡市博多区				更地	()	長方形	南西20 m市道		2住居 (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 228,787	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	245,886	100 [113.9]	215,879	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	216,000			
b	() 211,855	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	219,694	100 [93.6]	234,716	環境 画地	0.0 0.0	235,000			
c	() 199,918	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	211,113	100 [91.1]	231,738	行政	0.0	232,000			
d	() 134,756	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,146	100 [71.3]	196,558	その他	0.0	197,000			
e	() 166,213	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	181,505	100 [87.1]	208,387	[100.0] 100	0.0 100	208,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-21.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.84	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 216,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		14,900,371	3,309,560	11,590,811	5,394,600	6,196,211	(0.9757) 6,045,643	(4.4 0.4) 4.0 %
		収益価格	151,141,075 円 (158,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	550.00	S 1 F		550.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	958 ㎡	32.6 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	2,340	1,287,000	6.0	7,722,000	
~									
~									
~									
計		550.00	100.0	550.00		1,287,000		7,722,000	
年額支払賃料					1,287,000 円 x 12ヶ月 = 15,444,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					15,444,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 617,760 円				
以上計 + a+ - -					14,826,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,722,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 74,131 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					14,900,371 円 (15,554 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) 504	2,371 (2,359)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	2,573	対象基準階の 月額実質賃料 2,352 円/㎡
b	博多2C(賃) 505	2,021 (2,013)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,133	月額支払賃料 (2,340 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	405,000 円	81,000,000 x	0.5 %
維持管理費	617,760 円	15,444,000 x	4.0 %
公租公課	土地 1,436,300 円	査定額	
	建物 688,500 円	81,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	81,000 円	81,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,000 円	81,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,309,560 円 (	3,455 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	81,000,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² x 550.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,394,600 円 (5,631 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,900,371 円
総費用			3,309,560 円
純収益 -			11,590,811 円
建物等に帰属する純収益			5,394,600 円
土地に帰属する純収益 -			6,196,211 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			6,045,643 円 (6,311 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	151,141,075 円 (		158,000 円 / m ²)

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
福岡博多(県) 5 - 15	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	109,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	265,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年1月] 倍率種別	165,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区竹下 4 丁目 3 2 8 番 「竹下 4 - 1 5 - 8」			地積 (m ²)	411	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	1 : 2	店舗兼共同住宅 R C 6	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西 16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	竹下 60 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 70 m、北 120 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 市道	交通施設	竹下駅南東方 60 m 法令 近商 (90,300) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	周辺では大規模商業施設が開発予定で、当該地域はその最寄り駅周辺で、今後は店舗兼共同住宅の開発が進展していくと予測する。地価に割安感が残ることから、今後ももうしばらく地価は上昇傾向を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	270,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	246,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多区及び隣接区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。福岡市中心部の居住利便性の高い住宅地の地価高騰により、これまであまり目されず地価に割安感が残る地域に需要が波及。需要の中心となる価格帯は容積率 1 0 0 % あたりの価格が 1 坪 3 0 ~ 4 0 万円である。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれていない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は駅に近い賃貸マンション適地で、将来の発展性も期待できることから、物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはないため、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格をやや重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 240,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因の		(一般的) 要因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。		
	変動率 年間 +10.4 % 半年間 %				(地域) 要因	区域内に格別の変動はないが、周辺で大規模商業施設が開発予定で、需要者の居住利便性向上への期待も高まってきている。		
					(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	博多2C - 412	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	博多2C - 711	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西10 m県道 南東6 m 二方路		商業 (100,400)					
c	福岡南2C - 923	福岡市南区		建付地	()	長方形	北東22 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m					
d	福岡南2C - 801	福岡市南区		貸家建付地	()	長方形	北西22 m県道		商業 (90,400)					
e	博多2C - 1304	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西9.4 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 265,978	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	275,553	$\frac{100}{[75.5]}$	364,971	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 305,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	307,824	$\frac{100}{[119.8]}$	256,948		376,000				
c	() 320,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	317,156	$\frac{100}{[119.6]}$	265,181		265,000				
d	() 371,875	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	380,056	$\frac{100}{[135.0]}$	281,523		273,000				
e	() 154,083	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,083	$\frac{100}{[61.9]}$	248,922		290,000				
									[103.0] 100	256,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.38	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -5.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 その他	+40.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -5.0	交通・接近 その他	-16.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 270,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	29,722,683	8,497,520	21,225,163	16,786,200	4,438,963	(0.9332) 4,142,440	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	101,035,122 円 (246,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		169.95		R C 10 F		1,402.98				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	411 ㎡	15.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸32㎡程度のコンパクトタイプ住戸)、屋外駐車場(4台)を想定			有効率 の理由	85.3 %					
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	155.40	33.5	52.00	3,534	183,768	6.0	1,102,608		
2 ~ 9	共同住宅	138.62	91.7	127.12	1,850	235,172	1.0	235,172		
10 ~ 10	共同住宅	138.62	91.7	127.12	1,900	241,528	1.0	241,528		
~							1.0	241,528		
計		1,402.98	85.3	1,196.08		2,306,672		3,225,512		
年額支払賃料		2,306,672 円 x 12ヶ月 =								27,680,064 円
a共益費(管理費)		155 円/㎡ x 1196.08 ㎡ x 12ヶ月 =								2,224,709 円
b共益費(管理費)の算出根拠		周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。								
その他の収入(駐車場使用料等)		10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +								480,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金等により担保されているので計上しない。								0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))		29,904,773 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =								1,215,391 円
以上計 + a+ - -										29,169,382 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		3,225,512 円 x 96.0 % x 1.00 % =								30,965 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 2,122,904 円 x 96.0 % x 0.2563 =								522,336 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 + + +		29,722,683 円 (72,318 円/㎡)								
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 601	1,787 (1,750)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,980	対象基準階の 月額実質賃料 1,891 円/㎡
b	博多2K(賃) - 202	2,008 (1,925)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,877	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	博多2C(賃) - 102	1,768 (1,696)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,922	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,385,000 円	$277,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	3,950,020 円	$30,384,773 \times$	13.0 %
公租公課	土地 254,000 円	査定額	
	建物 2,354,500 円	$277,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	277,000 円	$277,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	277,000 円	$277,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,497,520 円 (	$20,675 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 28.6 %)
(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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	277,000,000 円	設計監理料率 $192,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,402.98 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0474 \times 40 \% + 0.0587 \times 40 \% + 0.0908 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	16,786,200 円 ($40,842 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,722,683 円	
総費用		8,497,520 円	
純収益 -		21,225,163 円	
建物等に帰属する純収益		16,786,200 円	
土地に帰属する純収益 -		4,438,963 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,142,440 円 ($10,079 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.1 %	
	101,035,122 円 (	$246,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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
福岡博多(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区半道橋2丁目187番外「半道橋2-7-45」				地積(㎡)	1,242	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)	
	1.2:1	工場兼事務所 S2	小規模の工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域	南東15.5m 県道	水道、ガス、下水	東比恵1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 30m、規模 1,200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 15.5m 県道	交通 東比恵駅南東方1.5km	法令 工業(60,200)		
	地域要因の将来予測	今後も建替え等により店舗、店舗併設事務所や倉庫併設事務所、事業所が建ち並ぶ地域を維持していくと予測する。今後の地価は、企業の業績の動向等を注視する必要があるが、もうしばらく上昇傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	143,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多区及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした地域である。需要者の中心は自社のショールーム等を併設する事務所等を必要とする事業法人等である。これまで内部留保を抱える企業等の積極的な用地取得で、市中心部への接近性が優れたエリアの地価上昇が続いてきた。需要の中心となる価格帯は1坪50～70万円程度となっている。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれていない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市中心部や空港等への接近性に優れており、主たる需要者は、賃貸業による投資採算性よりも、周辺の取引水準を踏まえて取引を行い、事業への必要性が高いほど投資採算性を重視しなくなる傾向がある。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格をやや重視し、収益価格も比較考量の上鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡			価格変動形状要因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							区域に格別の変動はないが、市内幹線道路沿いでは、事業会社等によるショールーム併設事務所、事業所等の新設が増加している。
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	博多2C - 801	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北東7.2 m市道		準工 (60,200)			
b	博多2C - 808	福岡市博多区				建付地	()	不整形	北東11 m県道 南西5.7 m 二方路		準工 (70,200)			
c	博多2C - 410	福岡市博多区				更地	()	長方形	南西58 m国道		工業 (60,200)			
d	博多2C - 1108	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ台形	北東60 m国道		準工 (60,200)			
e	博多2C - 810	福岡市博多区				建付地	()	不整形	南西17 m県道 北東5.5 m 二方路		工業 (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 114,220	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,360	100 [75.2]	158,723	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	159,000			
b	() 127,396	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	130,454	100 [85.9]	151,867	環境 画地	0.0 0.0	152,000			
c	() 199,918	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	211,113	100 [128.0]	164,932	行政	0.0	165,000			
d	() 211,855	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	219,694	100 [129.2]	170,042	その他	0.0	170,000			
e	() 134,756	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	140,146	100 [91.8]	152,664	[100.0] 100	0.0 100	153,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.45	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+6.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.41	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+7.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,473,334	3,798,900	13,674,434	5,660,880	8,013,554	(0.9500) 7,612,876	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	177,043,628 円 (143,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	500.00	S 2 F		1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
工業	60 %	200 %	200 %	1,242 ㎡	44.0 m x 36.0 m	前面道路：県道 15.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 2	倉庫兼事務所	500.00	100.0	500.00	1,513	756,500	3.0	2,269,500	
~									
~									
~									
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,513,000		4,539,000	
年額支払賃料					1,513,000 円 x 12ヶ月 = 18,156,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					18,156,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 726,240 円				
以上計 + a+ - -					17,429,760 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,539,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 43,574 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					17,473,334 円 (14,069 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 101	1,119 (1,113)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,589	対象基準階の 月額実質賃料 1,517 円/㎡
b	博多2K(賃) - 805	1,175 (1,169)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	1,374	月額支払賃料 (1,513 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	412,000 円	82,400,000 x	0.5 %
維持管理費	907,800 円	18,156,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,613,900 円	査定額	
	建物 700,400 円	82,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,400 円	82,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,798,900 円 (	3,059 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	82,400,000 円	設計監理料率 80,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,660,880 円 (4,558 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,473,334 円
総費用			3,798,900 円
純収益 -			13,674,434 円
建物等に帰属する純収益			5,660,880 円
土地に帰属する純収益 -			8,013,554 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,612,876 円 (6,130 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	177,043,628 円 (		143,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡博多(県) 9 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟 印

鑑定評価額	50,500,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 1日	(6) [令和 2年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区上牟田3丁目118番2「上牟田3-11-3」			地積(㎡)	330	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)				
	1:1.2	倉庫、事務所 S3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域	北西5.6m市道	水道、ガス、下水	東比恵830m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 10m、西 150m、南 50m、北 30m			標準的使用	倉庫兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 21m、規模			400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	共同住宅の混入が見込まれる	街路	5.6m市道	交通施設	東比恵 南東方830m 法令 準工(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	周辺には工場や事業所のほかマンションも認められ、中長期的にはマンションの比率が高まってくると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	135,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の上牟田・半道橋等である。需要者の中心は自己の利用目的(工場・倉庫等)の地場中小企業や上場企業であるが、分譲・賃貸マンション開発業者の存在感が増してきている。開発業者等が牽引役として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、信頼性ある事例より求めたもので、市場性を反映し実証的かつ規範性の高い価格が得られた。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性及び想定要素が多い事等から、規範性やや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
			[]	100	100	[]					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +7.0% 半年間 %		
	価格形成要因		状況		要因		<p>(一般的要因) 不動産への投資環境は堅調であるが、昨今のコロナ禍の終息時期によっては変動もありうる。</p> <p>(地域要因) 事務所等需要に加え、分譲・賃貸マンション用途の需要もあり、地価は上昇傾向を維持している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多2C - 308	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		工業 (60,200)		
b	博多2CDH - 601	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東5.4 m市道 南西2.5 m 角地		準工 (60,200)		
c	博多2C - 801	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東7.2 m市道		準工 (60,200)		
d	博多2C - 306	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)		
e	博多2C - 413	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西7.6 m市道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 163,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,087	$\frac{100}{[103.7]}$	163,054	街路 0.0 交通・接近 0.0	163,000	
b	() 159,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	167,364	$\frac{100}{[106.8]}$	156,708	環境 0.0	157,000	
c	() 114,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,360	$\frac{100}{[75.8]}$	157,467	画地 0.0	157,000	
d	() 128,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	128,938	$\frac{100}{[79.9]}$	161,374	行政 0.0	161,000	
e	() 137,991	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	141,370	$\frac{100}{[91.8]}$	153,998	その他 0.0 [100.0] 100	154,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 158,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,750,661	1,672,000	6,078,661	4,108,260	1,970,401	(0.9746) 1,920,353	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	44,659,372 円 (135,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	150.00	S	3 F	450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	16.5 m x 21.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は倉庫、2階～3階は事務所を想定。			有効率の理由	100.0 %	内部階段により1～3階を一体利用。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	倉庫	150.00	100.0	150.00	1,510	226,500	6.0	1,359,000	
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,500	225,000	6.0	1,350,000	
~									
~									
~									
計		450.00	100.0	450.00		676,500		4,059,000	
年額支払賃料				676,500 円 x 12ヶ月 =					8,118,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠				一括賃貸借なので共益費の授受はない。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				8,118,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =					405,900 円
以上計 + a+ - -									7,712,100 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,059,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					38,561 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				7,750,661 円 (23,487 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多2C(賃) - 1001	1,721 (1,713)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,628	対象基準階の 月額実質賃料 1,518 円/㎡
b	博多2K(賃) - 805	1,175 (1,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	1,396	月額支払賃料 (1,510 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	299,000 円	59,800,000 x	0.5 %
維持管理費	405,900 円	8,118,000 x	5.0 %
公租公課	土地 339,200 円	査定額	
	建物 508,300 円	59,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	59,800 円	59,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,800 円	59,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,672,000 円 (	5,067 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	59,800,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,108,260 円 (12,449 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,750,661 円	
総費用		1,672,000 円	
純収益 -		6,078,661 円	
建物等に帰属する純収益		4,108,260 円	
土地に帰属する純収益 -		1,970,401 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,920,353 円 (5,819 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	44,659,372 円 (	135,000 円 / m ²)	