

鑑定評価書（令和 3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, 新都市中央鑑定株式会社. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 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3年1月] 120,000 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)代表標準地, (9)指定標準地, (10)対年対象標準地格の等前か. Contains detailed evaluation criteria and results.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡博多3C-3	福岡市博多区				建付地	( )	ほぼ整形	南東10 m市道		商業 (90,400)			
b	福岡博多3C-4	福岡市博多区				更地	( )	不整形	南西2.9 m市道 南東3.3 m 準角地		2住居 (80,160) 高度地区2種20m			
c	福岡博多3C-1110	福岡市博多区				貸家建付地	( )	長方形	南西4 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m			
d	福岡博多3C-6	福岡市博多区				建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		準工 (60,200)			
e	福岡博多3C-207	福岡市博多区				建付地	( )	長方形	北西7.5 m市道 北東5 m 角地		1住居 (80,200) 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	( ) 181,506	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	191,307	100 [120.1]	159,290	街路 交通・ 接近	0.0	159,000			
b	( ) 202,004	100 [130.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [ 98.9 ]	164,343	100 [ 94.3 ]	174,277	環境 画地	0.0	174,000			
c	( ) 189,538	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	200,531	100 [111.3]	180,172	行政	0.0	180,000			
d	( ) 137,849	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	144,328	100 [ 94.5 ]	152,728	その他	0.0	153,000			
e	( ) 162,909	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	167,654	100 [110.3]	151,998		[100.0] 100	152,000			
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 +0.67	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	0.0 0.0	環境 その他	+7.0
b	その他	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0	街路 行政	-10.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+15.0
d	正常	% / 月 +0.67	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	-10.0 0.0	環境	+5.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 164,000 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)	
	2,920,053	573,082	2,346,971	1,836,800	510,171	( 0.9757 ) 497,774	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	12,444,350 円 ( 119,000 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住居高度地区2種最高準防	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	1,470	79,380	2.0	158,760	1.0	79,380
~ 2	住宅	60.00	95.0	57.00	1,500	85,500	2.0	171,000	1.0	85,500
~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,500	85,500	2.0	171,000	1.0	85,500
~										
~										
計		180.00	93.3	168.00		250,380				500,760 250,380
年額支払賃料						250,380円 x 12ヶ月 = 3,004,560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 (%) )						3,004,560円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 150,228円				
以上計 + a+ - -						2,854,332円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						500,760円 x 95.0% x 1.00% = 4,757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%) 250,380円 x 95.0% x 0.2563 = 60,964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 + + +						2,920,053円 ( 27,810円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) 701	1,967 ( 1,887 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,490	対象基準階の月額実質賃料 1,535円/㎡
b	福岡博多3C (賃) 702	1,481 ( 1,481 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,567	月額支払賃料 ( 1,500円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,800 円	28,700,000 x	0.4 %
維持管理費	120,182 円	3,004,560 x	4.0 %
公租公課	土地 36,800 円	査定額	
	建物 243,900 円	28,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	573,082 円 (	5,458 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(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	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	28,700,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> 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	1,836,800 円 ( 17,493 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,920,053 円
総費用			573,082 円
純収益 -			2,346,971 円
建物等に帰属する純収益			1,836,800 円
土地に帰属する純収益 -			510,171 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			497,774 円 ( 4,741 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	12,444,350 円 (		119,000 円 / m <sup>2</sup> )

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) - 2	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	33,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	173,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	130,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	福岡市博多区堅粕 4 丁目 3 9 1 番 1 外 「堅粕 4 - 1 7 - 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 (70,180)
	正方形 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 70 m、西 100 m、南 50 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 m、奥行 約 15 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m 市道	交通施設	博多駅 北東方 1 km 法令 1 住居 (70,180) 準防 規制 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	博多駅から徒歩圏内の住宅地域であり、利便性が良好なことから、戸建住宅のほか共同住宅の建築も増していくものと予測する。好調な住宅市況を反映し、地価は上昇傾向にあると予測する。					
(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	178,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	139,000 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区において、最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は、博多区及び周辺町区に居住する個人、賃貸経営を目的とした個人又は法人、投資目的の不動産投資家、不動産業者等である。博多駅から徒歩圏内と都心への接近性が良好であることから、アパート等共同住宅用地としての不動産投資需要は強く、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で 3,000 万円前半程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集した実証的な価格であり信頼性は高い。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あるが、新築建物が少ない地域では、適正な賃料、敷金等の把握は困難な場合も多く、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。以上から、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡博多(県) - 4						
	前年指定基準地の価格	[111.7]	100	100	[100.0]	172,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	128,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 83.0 ]	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 157,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 要因 )	人口の増加や低金利等の金融緩和策を背景に、福岡市の不動産市場は依然として堅調に推移しており、地価は上昇傾向を強めている。	
	変動率 年間 +10.2 % 半年間 %			( 地域 要因 )	博多駅への接近性等が良好にもかかわらず、地価の割安感が残る当該地域の需要は強まっており、地価は上昇傾向にある。		
				( 個別的 要因 )	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多3C-804	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1住居(70,160)高度地区2種20m				
b	福岡博多3C-207	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	北西7.5 m市道 北東5 m 角地		1住居(80,200)高度地区2種20m				
c	福岡博多3C-305	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南東5.5 m市道		準工(60,200)				
d	福岡博多3C-901	福岡市博多区		更地	( )	不整形	北西6 m市道 南東2.5 m 二方路		準工(60,200)				
e	福岡博多3C-204	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東4 m私道		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	( ) 212,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	212,016	$\frac{100}{[105.8]}$	200,393	街路 0.0 交通・接近 0.0	200,000			
b	( ) 162,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	167,654	$\frac{100}{[96.9]}$	173,018	環境 0.0	173,000			
c	( ) 140,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,397	$\frac{100}{[89.1]}$	162,062	画地 0.0	162,000			
d	( ) 140,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[79.8]}$	188,487	$\frac{100}{[103.8]}$	181,587	行政 0.0	182,000			
e	( ) 165,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	185,866	$\frac{100}{[107.0]}$	173,707	その他 0.0 [100.0] 100	174,000			
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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	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 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 -20.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 +20.0	画地 -3.0	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： 178,000 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)
	3,937,827	752,320	3,185,507	2,080,000	1,105,507	( 0.9757 ) 1,078,643	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	26,966,075 円 ( 139,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	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 L D K、約 3 2 ㎡の共同住宅を想定			有効率 の理由	95.0 %	共同住宅の構造、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 ~	住宅	100.00	95.0	95.00	1,760	167,200	1.0	167,200
2 ~	住宅	100.00	95.0	95.00	1,800	171,000	1.0	171,000
~								
~								
~								
計		200.00	95.0	190.00		338,200		338,200
年額支払賃料				338,200 円 x 12ヶ月 = 4,058,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
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)				権利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 (%) )				4,058,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 202,920 円				
以上計 + a+ - -				3,855,480 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 %) 338,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 82,347 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 + + +				3,937,827 円 ( 20,298 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 501	1,553 ( 1,551 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[93.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,758	対象基準階の 月額実質賃料 1,838 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 503	1,667 ( 1,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,847	月額支払賃料 ( 1,800 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	130,000 円	32,500,000 x	0.4 %
維持管理費	202,920 円	4,058,400 x	5.0 %
公租公課	土地 78,200 円	査定額	
	建物 276,200 円	32,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,500 円	32,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	752,320 円 (	3,878 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.1 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	32,500,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,080,000 円 ( 10,722 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,937,827 円	
総費用		752,320 円	
純収益 -		3,185,507 円	
建物等に帰属する純収益		2,080,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,105,507 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,078,643 円 ( 5,560 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	26,966,075 円 (	139,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3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, 217,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 195,000 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 3年1月], 145,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示標準格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed data on land characteristics, valuation methods, and market analysis.

(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3K - 305	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北東4.3 m市道		工業 (60,200)		
b	福岡博多3C - 217	福岡市博多区		更地	( )	不整形	南西15 m市道 北西7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多3C - 607	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北西6.9 m市道 北東8.6 m 南西7.9 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多3C - 1013	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西23 m市道 北西7.4 m 角地		2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	( ) 211,749	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	220,219	100 [107.1]	205,620	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	214,000	
b	( ) 243,764	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	244,008	100 [117.6]	207,490	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	216,000	
c	( ) 163,278	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [ 94.5 ]	181,938	100 [ 99.8 ]	182,303	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	190,000	
d	( ) 211,750	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	234,136	100 [119.8]	195,439	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	203,000	
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.5	交通・接近 -7.5	環境 +20.0	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 +4.5	交通・接近 -10.0	環境 +25.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.5	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 -7.3	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： 200,000 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により、収益還元法を採用せずに関税法を適用するため。						

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 (㎡)	
801,799,734	587,360,629	15	460,000	2,130.00	185,000	2,980.00	
開発法による価格		214,439,105円 ( 193,000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) 78㎡3 L D K		
敷地有効面積に対する割合												
( 55.1% )		( 268.0% )	( 199.6% )	( 68.3% )	延床面積に対する有効率		( 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		前面道路：市道 特定道路までの距離：		
								m m		7.8 m m		
(4)-3 収支計画												
収入		a 販売単価		住宅		460,000 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		住宅		460,000 円 / ㎡ x		2,130.00 ㎡ =		979,800,000 円		
				店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
						合 計		979,800,000 円				
支出		a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料						
				185,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) =		190,550 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 )		190,550 円 / ㎡ x		延床面積		2,980.00 ㎡ =		建築工事費 ( 総額 )		567,839,000 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		979,800,000 円 x		販売管理費比率		13 % =		販売管理費	127,374,000 円	
支出合計		+ +								695,213,000 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 ( x )		
収入		販売総額 ( 1 期 )		68,586,000 円 ( 7% )		x 0.9005		( 9ヶ月 )		= 61,761,693 円		
		販売総額 ( 2 期 )		29,394,000 円 ( 3% )		x 0.8495		( 14ヶ月 )		= 24,970,203 円		
		販売総額 ( 3 期 )		881,820,000 円 ( 90% )		x 0.8109		( 18ヶ月 )		= 715,067,838 円		
収入合計		-		-		-		-		801,799,734 円		
支出		建築工事費 ( 1 期 )		56,783,900 円 ( 10% )		x 0.9325		( 6ヶ月 )		= 52,950,987 円		
		建築工事費 ( 2 期 )		56,783,900 円 ( 10% )		x 0.8696		( 12ヶ月 )		= 49,379,279 円		
		建築工事費 ( 3 期 )		454,271,200 円 ( 80% )		x 0.8109		( 18ヶ月 )		= 368,368,516 円		
		開発負担金		0 円 ( 0% )		x 1.0000		( 0ヶ月 )		= 0 円		
		販売管理費 ( 1 期 )		101,899,200 円 ( 80% )		x 0.9325		( 6ヶ月 )		= 95,021,004 円		
		販売管理費 ( 2 期 )		25,474,800 円 ( 20% )		x 0.8495		( 14ヶ月 )		= 21,640,843 円		
		販売管理費 ( 3 期 )		0 円 ( 0% )		x 1.0000		( 0ヶ月 )		= 0 円		
支出合計		-		-		-		-		587,360,629 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和			801,799,734 円 -			支出の現価の総和			587,360,629 円 =	
								開発法による価格			214,439,105 円	
											193,000 円 / ㎡	

# 鑑定評価書 ( 令和 3 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	25,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	143,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 1 丁目 1 1 8 番「那珂 1 - 8 - 2 5」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	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 <sup>2</sup> 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。住宅地需要は堅調であることから、地価は上昇傾向を持続すると予測する。										
(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	148,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	111,000 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(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 J R 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, 5 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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通		域 交通	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通		域 交通	
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 128,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	景気の先行きの不透明感強いが、利便性及び住環境の良好な地域を中心に、依然として住宅地需要は堅調で、不動産市場も活発である。		内 訳	標準 街路	地 街路		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									価格形成要因	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になく、住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移している。
	代表標準地 標準地	標準地	福岡博多 - 3								
公示価格	134,000 円 / m <sup>2</sup>										
変動率	年間 +11.7 %	半年間 +6.7 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多3C - 1108	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道 北東3 m 準角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種最高20m	
b	福岡博多3C - 601	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西10 m市道 南東7.2 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡博多3C - 604	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西4.2 m市道		1 住居 (60,168) 高度地区2種20m	
d	福岡博多3C - 602	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西6.3 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	( ) 156,291	100 [100.0]	[115.7] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	182,840	100 [102.0]	179,255	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	179,000
b	( ) 129,676	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	134,460	100 [103.9]	129,413	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	129,000
c	( ) 143,293	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	153,610	100 [102.0]	150,598	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	151,000
d	( ) 136,343	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	148,614	100 [101.9]	145,843	行政 0.0 その他 0.0	146,000
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 +0.98	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 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)
	3,217,400	627,382	2,590,018	1,766,400	823,618	( 0.9757 ) 803,604	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	20,090,100 円 ( 111,000 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	1,380	128,340	1.0	128,340	1.0	128,340
2 ~ 2	居宅	93.00	100.0	93.00	1,410	131,130	1.0	131,130	1.0	131,130
~										
~										
計		186.00	100.0	186.00		259,470				259,470
年額支払賃料						259,470 円 x 12ヶ月 = 3,113,640 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 (%) )						3,113,640 円 x 5.0 % + 204,000 円 x 5.0 % = 165,882 円				
以上計 + a+ - -						3,151,758 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						259,470 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,465 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 %) 259,470 円 x 95.0 % x 0.2563 = 63,177 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 + + +						3,217,400 円 ( 17,776 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) 603	1,202 ( 1,153 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,265	対象基準階の月額実質賃料 1,441 円/㎡
b	博多3K (賃) 603	1,616 ( 1,550 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	1,516	月額支払賃料 ( 1,410 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	165,882 円	3,317,640 x	5.0 %
公租公課	土地 61,300 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 ~	627,382 円 (	3,466 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.5 % )
(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	27,600,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 186.00 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,217,400 円
総費用			627,382 円
純収益 -			2,590,018 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 -			823,618 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			803,604 円 ( 4,440 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	20,090,100 円 (		111,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡博多(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,200 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区金の隈 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)
	長方形 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 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 福岡空港駅 南東方 4.2 km	法令 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの戸建住宅が建ち並び住宅地域である。地域としても成熟しており、今後も現行程度の利用状態が持続すると予測する。戸建住宅の取得需要は強く、今後も地価は上昇傾向で推移すると思料する。					
(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	標準価格	76,700 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	61,800 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郊外及び隣接する市町の住宅地域である。主たる需要者はサラリーマン世帯の一次取得者のほか、転売を目的とした不動産業者である。都心への接近性・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り、土地の取得需要は一定程度有する。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1, 0 0 0 万円 ~ 1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建住宅であれば 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	取引事例比較法は、類似性を持つ複数の事例を採用し求めており、客観的かつ実証的な価格である。他方、収益還元法は、計算過程に想定要素を多く含むため、客観性に欠け、説得力が劣る。また、本件の典型的な需要者である個人は、収益性よりも市場性を重視して取引意思を決定すると考えられる。よって、現実の市場性を反映する標準価格を重視し、収益価格を参考の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
		100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
		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 71,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動要因	(一般的要因)	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されたが、依然土地の取得需要は強い。		
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %			(地域要因)	交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるが、区域内においては相対的に割安であるため、土地の取得需要が高まりつつある。		
				(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3K - 813	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道 南東4.4 m 角地		1 低専 (60,80)					
b	福岡博多3C - 1302	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南4.3 m市道		1 低専 (50,80)					
c	博多3KD H - 301	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m					
d	福岡博多3C - 1104	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西4 m市道 北東4 m 二方路		1 低専 (60,80)					
e	博多3C - 1102	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南2.5 m市道		1 住居 (60,160) 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	( ) 91,357	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	89,792	$\frac{100}{[120.5]}$	74,516	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 87,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	92,599	$\frac{100}{[121.5]}$	76,213		74,500 76,200				
c	( ) 89,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,150	$\frac{100}{[118.8]}$	79,251		79,300				
d	( ) 82,701	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	87,079	$\frac{100}{[114.5]}$	76,052		76,100				
e	( ) 89,468	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	93,196	$\frac{100}{[120.2]}$	77,534	[100.0] 100	77,500				
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 +0.30	街路 画地	0.0 +5.1	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 -2.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境 環境	+12.0 +13.0
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	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境 環境	+13.0 +10.0
c	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 環境	+10.0 +1.0
d	正常	% / 月 +0.67	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	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	+18.0 0.0	環境 環境	+1.0 +11.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+19.0 0.0	環境 環境	+11.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	2,436,989	561,638	1,875,351	1,497,600	377,751	( 0.9757 ) 368,572	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	9,214,300 円 ( 61,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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 ~ 1	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,260	90,720	1.0	90,720
2 ~ 2	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,320	95,040	1.0	95,040
~								
~								
~								
計		144.00	100.0	144.00		185,760		185,760
年額支払賃料				185,760円 x 12ヶ月 = 2,229,120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				共益費は計上しない				
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 (%) )				2,229,120円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 123,456円				
以上計 + a+ - -				2,345,664円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				185,760円 x 95.0% x 1.00% = 1,765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( 2年) 運用利回り( 1.00%) 185,760円 x 95.0% x 0.5075 = 89,560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 + + +				2,436,989円 ( 16,356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3C(賃) - 1201	1,063 ( 1,062 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,275	対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡
b	博多3C(賃) - 1202	1,163 ( 1,163 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,482	月額支払賃料 ( 1,320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	117,000 円	23,400,000 x	0.5 %
維持管理費	172,838 円	2,469,120 x	7.0 %
公租公課	土地 26,100 円	査定額	
	建物 198,900 円	23,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,400 円	23,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	561,638 円 (	3,769 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	23,400,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 144.00 m <sup>2</sup> (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	1,497,600 円 ( 10,051 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,436,989 円	
総費用		561,638 円	
純収益 -		1,875,351 円	
建物等に帰属する純収益		1,497,600 円	
土地に帰属する純収益 -		377,751 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		368,572 円 ( 2,474 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,214,300 円 (	61,800 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書（令和 3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, 国土総合研究所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 68,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 162,000 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 3年1月], 120,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (福岡市博多区西春町3丁目5番2), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C - 610	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北4.9 m市道		1 住居 (60,226) 高度地区2種20m		
b	福岡博多3C - 808	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	南東4 m区道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	博多3K - 608	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
d	博多3K - 611	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	大野城3C - 513	大野城市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m県道 北東5.6 m 二方路		近商 (80,200) 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	( ) 191,396	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	204,985	100 [111.1]	184,505	街路 交通・ 0.0	185,000	
b	( ) 141,325	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	144,152	100 [ 89.9]	160,347	接近 環境 0.0	160,000	
c	( ) 195,921	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	211,399	100 [105.1]	201,141	画地 行政 0.0	201,000	
d	( ) 148,054	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	162,707	100 [ 97.6]	166,708	その他 0.0	167,000	
e	( ) 185,714	100 [ 80.0]	[105.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	239,653	100 [138.1]	173,536	[100.0] 100	174,000	
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 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 -4.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	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： 167,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用困難							
(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)	
	15,655,823	4,439,431	11,216,392	9,149,400	2,066,992	( 0.9556 ) 1,975,218	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	49,380,450 円 ( 117,000 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	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	1,570	254,340	1.0		254,340	
							2.0		508,680	
2 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,600	267,840	1.0		267,840	
							2.0		535,680	
3 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,620	271,188	1.0		271,188	
							2.0		542,376	
4 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,620	271,188	1.0		271,188	
							2.0		542,376	
5 ~	住宅	90.00	86.0	77.40	1,630	126,162	1.0		126,162	
							2.0		252,324	
計		810.00	91.6	741.60		1,190,718			1,190,718 2,381,436	
年額支払賃料					1,190,718円 x 12ヶ月 =					14,288,616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 (%) )					15,089,544円 x 5.0% + 768,000円 x 5.0% =					792,877円
以上計 + a+ - -										15,064,667円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,190,718円 x 95.0% x 1.00% =					11,312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%) 2,381,436円 x 95.0% x 0.2563 =					579,844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 + + +					15,655,823円 ( 37,099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3K(賃) - 4	1,720 ( 1,684 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,737	対象基準階の 月額実質賃料 1,691円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 3	1,602 ( 1,535 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	1,639	月額支払賃料 ( 1,620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	2,061,481 円	15,857,544 x	13.0 %
公租公課	土地 159,450 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 ~	4,439,431 円 (	10,520 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.4 % )
(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 )	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 <sup>2</sup> x 810.00 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,655,823 円
総費用			4,439,431 円
純収益 -			11,216,392 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 -			2,066,992 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,975,218 円 ( 4,681 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	49,380,450 円 (		117,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡博多(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が存する住宅地域	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 13 m、奥行 約 22 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 北東方 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	緩やかに傾斜のある既成住宅地域で、戸建住宅を主とし、共同住宅が点在する。空港前 1 ~ 5 丁目エリアでは年 1 ~ 2 棟ペースで賃貸アパートの供給がある。高値の取引が散見され、地価は上昇傾向を維持している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	159,000 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の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者、宅地分譲又はアパート建築目的の不動産業者である。福岡空港は、2019年に駅から空港へのアクセスホールが供用開始され、滑走路の二重化、ホテル誘致も計画されており、飲食やショッピングといった観光・娯楽の新たなランドマークへと進化を遂げつつある。近隣地域の地価にもプラスの影響があると予想。取引の中心となる価格帯は、3000~5000万円。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は更地の事例を重視して試算し、資料の客観性が高い。収益価格は、低層アパートを想定したが、建築費や利回りにより価格が左右される。新型コロナウイルスの影響下にあっても取引価格の下落が見られないことを考慮し、より市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との検討も行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 行政 其他
	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) - 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 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	128,000 円 / ㎡	[111.7]	100	100	[100.0]	180,000	0.0 地 街路 -5.0
	128,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 79.6 ]	100		0.0 域 交通 -4.0
								0.0 要 環境 -10.0
								0.0 因 行政 -3.0
								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 170,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	博多区の H 2 8 R 3 ( 5 年間 ) 人口変動率は + 6. 2 % で、市内各区の中で中央区と並び増加率が最も高い。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		要因		(地域要因)	空港前 1 ~ 5 丁目エリアの 2 0 1 1 年以降の共同住宅の供給は 1 4 6 戸で、うちワンルームが 1 3 5 戸と大半を占める。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		要因		(個別的)	特になし		
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多3C - 1112	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ台形	北西6.5 m県道		工業 (60,200)				
b	福岡博多3C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西4 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m				
c	福岡博多3C - 1116	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	北東7 m市道		1住居 (60,200)				
d	福岡博多3C - 206	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東7.5 m市道		準工 (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	( ) 200,067	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	220,495	$\frac{100}{[116.7]}$	188,942	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	189,000			
b	( ) 189,538	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	200,531	$\frac{100}{[107.5]}$	186,540	画地 0.0 行政 0.0	187,000			
c	( ) 229,104	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	236,664	$\frac{100}{[119.0]}$	198,877	その他 0.0	199,000			
d	( ) 210,516	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	210,516	$\frac{100}{[117.8]}$	178,706	その他 0.0	179,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	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
d	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 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 181,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,328,864	1,797,048	6,531,816	4,608,000	1,923,816	( 0.9757 ) 1,877,067	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	46,926,675 円 ( 159,000 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	147.50	S 3 F		442.50		
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	3 6 . 9 ㎡ x 1 2 戸			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 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,500	221,250	1.0	221,250
2 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,550	228,625	1.0	228,625
3 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,550	228,625	1.0	228,625
~								
~								
計		442.50	100.0	442.50		678,500		678,500
年額支払賃料					678,500 円 x 12ヶ月 = 8,142,000 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					共益費徴収額は建物管理費と相殺とし、計上せず。			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					計上せず。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					8,142,000 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 340,080 円			
以上計 + a+ - -					8,161,920 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 %) 678,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 166,944 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 + + +					8,328,864 円 ( 28,233 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 201	1,668 ( 1,668 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,727	対象基準階の 月額実質賃料 1,583 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 202	1,324 ( 1,324 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,394	月額支払賃料 ( 1,550 円/㎡)
c	福岡博多3C (賃) - 203	1,525 ( 1,493 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,658	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	288,000 円	72,000,000 x	0.4 %
維持管理費	629,148 円	8,502,000 x	7.4 %
公租公課	土地 123,900 円	査定額	
	建物 612,000 円	72,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	72,000 円	72,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,000 円	72,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,797,048 円 (	6,092 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.6 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	72,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 442.50 m <sup>2</sup> (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	4,608,000 円 ( 15,620 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,328,864 円	
総費用		1,797,048 円	
純収益 -		6,531,816 円	
建物等に帰属する純収益		4,608,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,923,816 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,877,067 円 ( 6,363 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	46,926,675 円 (	159,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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	35,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	170,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	125,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	福岡市博多区那珂 6 丁目 2 8 3 番 1 「那珂 6 - 1 6 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西 7.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下 750 m	( その他 ) 高度地区 2 種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 70 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 15 m、奥行 約 15 m、			規模	230 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7. 8 m 市道	交通施設	竹下駅南東方 750 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	周辺では大手不動産開発業者等による大規模商業施設が建設中で、今後は利便性の高い住宅地として一層成熟し、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	172,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	151,000 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(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 5 0 ~ 7 0 万円程度となっているが、青果市場跡地で建設中の大規模商業施設の完成が近づくにつれ、更なる高値取引がみられるようになってきている。								
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡博多(県) - 4	[ 111.7 ] 100	[ 100.0 ] 100	[ 86.6 ] 100	[ 100.0 ] 100	165,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 152,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	要 因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高堅調。住宅着工戸数堅調で貸家増加。一方、改善傾向にあった有効求人倍率は再び悪化。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 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 / m <sup>2</sup>								
変動率	年間 +11.8 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C - 606	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.1 m市道 北東4 m 準角地		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
b	博多3K - 304	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西2 m道路		準工 (60,200)		
c	福岡博多3C - 604	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m		
d	福岡博多3C - 204	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東4 m私道		準工 (60,200)		
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	( ) 193,021	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	207,971	100 [112.9]	184,208	街路 交通・ 0.0	184,000	
b	( ) 168,350	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	177,609	100 [100.1]	177,432	接近 環境 0.0	177,000	
c	( ) 143,293	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	153,610	100 [ 93.1]	164,995	画地 行政 0.0	165,000	
d	( ) 165,708	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	185,866	100 [114.0]	163,040	その他 0.0	163,000	
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 +0.90	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 -3.0	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： 172,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,681,086	1,093,950	3,587,136	2,329,440	1,257,696	( 0.9760 ) 1,227,511	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	31,474,641 円 ( 151,000 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3K(賃) - 1102	1,689 ( 1,654 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,710	対象基準階の 月額実質賃料 1,738円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 101	1,988 ( 1,868 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,868	月額支払賃料 ( 1,700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	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 82,800 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 ~	1,093,950 円 (	5,234 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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 <sup>2</sup> x 248.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,329,440 円 ( 11,146 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,681,086 円
総費用			1,093,950 円
純収益 -			3,587,136 円
建物等に帰属する純収益			2,329,440 円
土地に帰属する純収益 -			1,257,696 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,227,511 円 ( 5,873 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	31,474,641 円 (		151,000 円 / m <sup>2</sup> )

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	3,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,250,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	4,000,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	福岡市博多区博多駅東 1 丁目 2 4 5 番外「博多駅東 1 - 1 2 - 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 (100,600)	
	長方形 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30 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多150 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			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 15 m、奥行 約 50 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 3 0 m 国道	交通施設	博多駅東方150 m	法令 商業 (100,600) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	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あり、オフィス賃賃市場にも変化がみられてきたため、今後は用地需要が顕著に減退するまでは地価は横ばいが続くとして予測する。						
(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	5,400,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	4,660,000 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。市内では新築オフィスの空室率が上昇していることから、オフィスの新規開発には慎重にならざるを得なくなってきたものの、優良立地については依然として需要は安定している。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 2 0 0 ~ 3 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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依然として困難である。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	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 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
			[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	[ ]	100		
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,200,000 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。銀行貸出金残高堅調。住宅着工戸数堅調で貸家増加。一方、改善傾向にあった有効求人倍率は再び悪化。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 2 公示価格 5,250,000 円 / ㎡				(地域要因)	博多駅周辺の新築オフィスビルの空室率が目立っており、需要者は用地取得にあたって、やや保守的な賃料想定とする傾向が出てきた。		
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 0.0 %				(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3KD H - 102	福岡市博多区		貸家 建付 地	( )	長方形	西30 m国道		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3 CDH - 102	福岡市博多区		貸家 建付 地	( )	長方形	南西50 m県道 北東9.9 m 北西8 m 三方路		商業 (100,800) 駐車場整備地区		
c	福岡博多3 CDH - 101	福岡市博多区		貸家 建付 地	( )	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
d	福岡中央3 C - 213	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北西22 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
e	福岡中央3 C - 406	福岡市中央区		貸家 建付 地	( )	ほぼ長 方形	北24 m市道		商業 (100,600) 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	( ) 4,308,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,069,292	$\frac{100}{[100.0]}$	5,069,292	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	( ) 3,375,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,122,949	$\frac{100}{[111.7]}$	3,691,091		3,880,000	
c	( ) 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[97.0]}$	5,395,598		5,670,000	
d	( ) 3,263,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,894,724	$\frac{100}{[72.9]}$	5,342,557		5,610,000	
e	( ) 2,989,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,190,110	$\frac{100}{[67.9]}$	4,698,247	<b>[105.0]</b> 100	4,930,000	
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 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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 +14.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +14.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.95	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 -30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,400,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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	96,944,764	220,288,794	77,376,000	142,912,794	( 0.9149 ) 130,750,915	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	3,352,587,564 円 ( 4,660,000 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	福岡中央3C DH(賃 - 101	6,061 ( 5,992 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,510	対象基準階の 月額実質賃料 6,874 円/㎡	
b	福岡博多3C DH(賃 - 1301	5,499 ( 5,445 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,943	月額支払賃料 ( 6,806 円/㎡)	
c	福岡博多3C DH(賃 - 101	4,286 ( 4,235 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,143	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 31,443,500 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 ～	96,944,764 円 (	134,833 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 30.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9149
(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 <sup>2</sup> × 4,416.25 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 × 40 % +	仕上部分 0.0572 × 30 % +
		設備部分 0.0896 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	77,376,000 円 ( 107,616 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		317,233,558 円	
総費用		96,944,764 円	
純収益 -		220,288,794 円	
建物等に帰属する純収益		77,376,000 円	
土地に帰属する純収益 -		142,912,794 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		130,750,915 円 ( 181,851 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	3,352,587,564 円 (	4,660,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3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	811,000,000 円	1㎡当たりの価格	730,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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 54m、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	2.0m国道	交通施設	博多駅 北東方800m	法令規制 商業(80,400)準防	
(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	742,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	591,000 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需要は依然として低迷、オフィスは空室率の上昇により需要は縮小傾向にあるが、賃貸マンション市場は堅調である。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は困難であるが、坪単価で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、やや低位に求められた。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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡博多(県) 5 - 13	[112.0]	100	100	[102.0]	727,000			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 663,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	コロナ危機のうねりの中で福岡市内の不動産投資市場は持ち直しており、ファンドやリート等を中心に投資意欲は旺盛である。			内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 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/㎡				[105.0]	[137.6]	100		
変動率 年間 +10.1 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多3C - 203	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東20 m国道 南西6 m 二方路		商業 (100,500)	
b	福岡博多3C - 1105	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北東16 m市道 南西5 m 北西2.6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
c	福岡博多3C - 703	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北西25 m県道 南西6.5 m 角地		商業 (100,500)	
d	福岡博多3C - 812	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
e	博多3KD H - 501	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西22.3 m市道		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	( ) 795,039	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	827,458	100 [113.2]	730,970	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	746,000
b	( ) 698,883	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	726,173	100 [ 96.0]	756,430	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	772,000
c	( ) 667,655	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	687,367	100 [ 94.9]	724,307	その他 0.0	739,000
d	( ) 892,444	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	892,444	100 [118.6]	752,482	[102.0] 100	768,000
e	( ) 484,527	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	525,227	100 [ 78.4]	669,932		683,000
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 +0.90	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 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 742,000 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)	
	120,977,669	35,399,180	85,578,489	57,484,100	28,094,389	( 0.9343 ) 26,248,588	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	656,214,700 円 ( 591,000 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	3,780	1,228,500	8.0	9,828,000		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	2,750	1,031,250	6.0	6,187,500		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	73.4	2,950.00		8,447,250		53,140,500		
年額支払賃料					8,447,250 円 x 12ヶ月 = 101,367,000 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 (%) )					122,607,000 円 x 4.0 % + 2,880,000 円 x 4.0 % = 5,019,480 円					
以上計 + a+ - -					120,467,520 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					53,140,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 510,149 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 + + +					120,977,669 円 ( 108,891 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3K(賃) - 205	3,667 ( 3,630 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,910	対象基準階の月額実質賃料 2,764 円/㎡
b	博多3K(賃) - 207	3,039 ( 3,024 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,631	月額支払賃料 ( 2,750 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	4,555,000 円	911,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,568,180 円	125,487,000 x	14.0 %
公租公課	土地 3,710,500 円	査定額	
	建物 7,743,500 円	911,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	911,000 円	911,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	911,000 円	911,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	35,399,180 円 (	31,862 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 29.3 % )
(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	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	911,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 4,020.00 m <sup>2</sup> ( 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	57,484,100 円 ( 51,741 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			120,977,669 円
総費用			35,399,180 円
純収益 -			85,578,489 円
建物等に帰属する純収益			57,484,100 円
土地に帰属する純収益 -			28,094,389 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			26,248,588 円 ( 23,626 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	656,214,700 円 (		591,000 円 / m <sup>2</sup> )

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 - 3	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	176,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	700,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3年1月 ] 路線価又は倍率	530,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	福岡市博多区神屋町 2 2 9 番 1 外 「神屋町 1 0 - 1 9 」			地積 ( m <sup>2</sup> )	252	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 ) 駐車付置義務	
	長方形 1 : 1.5	事務所兼共同住宅 R C 5	中低層の事務所兼共同住宅、店舗等が多い商業地域	北西 36 m 県道	水道、ガス、下水	中洲川端 1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m			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 13 m、奥行 約 20 m、規模			260 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	ウオーターフロント ( 中央ふ頭、博多ふ頭 ) 再整備事業地区に隣接	街路	3 6 m 県道	交通施設	中洲川端駅 北西方 1 km 法令 商業 ( 80,500 ) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	都市高速出入口や国際会議場等各種大型施設へのアクセスが良好で、ウオーターフロント地区にも近いことから期待感が高い。更に賃貸マンション需要も旺盛で、今後も地価の上昇は安定して推移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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	718,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	553,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち北部湾岸部周辺の路線商業地域を圏域とする。需要者の中心は、法人企業及び不動産業者である。近隣地域はウオーターフロント再整備事業地区に隣接していることから依然として高値の取引も見られ、特に賃貸マンション市場はコロナ禍においても賃料が安定しており堅調である。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 2 0 0 ~ 2 3 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	比準価格は、幹線及び準幹線沿いの事例を中心に採用しており、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見出しにくく、保守的な賃料を設定せざるを得ないため、やや低位に求められた。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 区域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	920,000 円 / m <sup>2</sup>	[112.0]	100	100	[100.0]	699,000	0.0 街路 0.0 交通 0.0 区域 0.0 環境 0.0 要 0.0 行政 0.0 其他 0.0
			100	[105.0]	[140.3]	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 625,000 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動率 年間 +12.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		( 一般的 ) コロナ危機のうねりの中で福岡市内の不動産投資市場は持ち直しており、ファンドやリート等を中心に投資意欲は旺盛である。 ( 地域 ) コロナによる影響は一段落し、ウオーターフロント再整備事業による期待感が高まっていることから、地価は上昇基調にある。 ( 個別的 ) 個別的な要因に変動はない。	

(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3KD H - 501	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西22.3 m市道		商業 (90,400)					
b	福岡博多3 C - 1012	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西7.1 m市道		商業 (90,426)					
c	福岡博多3 C - 104	福岡市博多区		更地	( )	不整形	北東12.7 m市道 南東6 m 二方路		商業 (90,500) 駐車場整備地区					
d	福岡博多3 C - 216	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		商業 (90,360) 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	( ) 484,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	525,227	$\frac{100}{[75.0]}$	700,303	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 578,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	658,935	$\frac{100}{[87.1]}$	756,527		700,000				
c	( ) 622,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	687,309	$\frac{100}{[95.9]}$	716,693		757,000				
d	( ) 488,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	507,573	$\frac{100}{[72.7]}$	698,175		717,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			698,000				
									<b>[100.0]</b> 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 +0.84	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	-2.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 -10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 718,000 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)
	25,116,179	6,883,500	18,232,679	12,249,600	5,983,079	( 0.9549 ) 5,713,242	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	139,347,366 円 ( 553,000 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	2,870	200,900	8.0	1,607,200	
2 ~ 2	事務所	200.00	70.0	140.00	2,720	380,800	6.0	2,284,800	
3 ~ 5	住宅	200.00	85.0	170.00	2,330	396,100	2.0	792,200	
~		20.00							
~									
計		1,020.00	70.6	720.00		1,770,000		6,268,600	
年額支払賃料				1,770,000 円 x 12ヶ月 =					21,240,000 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 (%) )				25,560,000 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % =					1,044,000 円
以上計 + a+ - -									25,056,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,268,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =					60,179 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 + + +				25,116,179 円 ( 99,667 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 1102	2,394 ( 2,394 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,418	対象基準階の 月額実質賃料 2,334 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 1101	2,150 ( 2,105 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	2,286	月額支払賃料 ( 2,330 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	960,000 円	192,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,393,000 円	26,100,000 x	13.0 %
公租公課	土地 514,500 円	査定額	
	建物 1,632,000 円	192,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	192,000 円	192,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	192,000 円	192,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,883,500 円 (	27,315 円 / m <sup>2</sup> )	(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	192,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,020.00 m <sup>2</sup> (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	12,249,600 円 ( 48,610 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		25,116,179 円	
総費用		6,883,500 円	
純収益 -		18,232,679 円	
建物等に帰属する純収益		12,249,600 円	
土地に帰属する純収益 -		5,983,079 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,713,242 円 ( 22,672 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	139,347,366 円 (	553,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3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, よりそい不動産鑑定株式会社. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 409,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 800,000 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 3年1月] 610,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公示価格, and (10)対年象標.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C-202	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡博多3C-702	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	北西25 m県道 南西6.5 m 二方路		商業 (100,500)		
c	福岡博多3C-703	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ整形	北西25 m県道 南西6.5 m 角地		商業 (100,500)		
d	福岡博多3C-1105	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	北東16 m市道 南西5 m 北西2.6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車付置義務		
e	福岡博多3C-203	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東20 m国道 南西6 m 二方路		商業 (100,500)		
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	( ) 578,386	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	578,386	100 [ 71.3 ]	811,201	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	811,000	
b	( ) 581,398	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [ 94.5 ]	681,681	100 [ 82.5 ]	826,280	環境 0.0	826,000	
c	( ) 667,655	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	687,367	100 [ 82.5 ]	833,172	画地 0.0	833,000	
d	( ) 698,883	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	726,173	100 [ 89.9 ]	807,756	行政 0.0 その他 0.0	808,000	
e	( ) 795,039	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	827,458	100 [100.9]	820,077	[100.0] 100	820,000	
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 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	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 -15.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.90	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 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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 %/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)	
	67,859,980	18,401,917	49,458,063	34,962,400	14,495,663	( 0.9332 ) 13,527,353	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	329,935,439 円 ( 646,000 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1LDKタイプ(平均専有面積36㎡)、タワー式駐車場25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	2,800	537,600	6.0	3,225,600		
3 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	2,550	550,800	2.0	1,101,600		
							1.0	550,800		
~										
~	駐車場	375.00								
計		2,535.00	73.8	1,872.00		4,981,200		17,992,800		3,855,600
年額支払賃料					4,981,200 円 x 12ヶ月 =					59,774,400 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)					22,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 +					= 6,600,000 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 (%) )					62,919,360 円 x 4.0 % + 6,600,000 円 x 4.0 % =					2,780,774 円
以上計 + a+ - -										66,738,586 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					17,992,800 円 x 96.0 % x 1.00 % =					172,731 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%) 3,855,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =					948,663 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					67,859,980 円 ( 132,798 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 405	2,285 ( 2,192 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,356	対象基準階の月額実質賃料 2,609 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 404	2,172 ( 2,127 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,216	月額支払賃料 ( 2,550 円/㎡)
c	博多3C (賃) - 305	2,875 ( 2,875 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,614	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	2,740,000 円	548,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,037,517 円	69,519,360 x	13.0 %
公租公課	土地 870,400 円	査定額	
	建物 4,658,000 円	548,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	548,000 円	548,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	548,000 円	548,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,401,917 円 (	36,012 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.1 % )
(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	548,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,535.00 m <sup>2</sup> ( 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	34,962,400 円 ( 68,420 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			67,859,980 円
総費用			18,401,917 円
純収益 -			49,458,063 円
建物等に帰属する純収益			34,962,400 円
土地に帰属する純収益 -			14,495,663 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,527,353 円 ( 26,472 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	329,935,439 円 (		646,000 円 / m <sup>2</sup> )

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	1,780,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,000,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) [令和 3年1月]	1,460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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)		
	長方形 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であるが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	2,030,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,820,000 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。土地の需要は一時的に弱まった時期も見られたものの博多駅周辺の土地の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり200万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 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	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 1,800,000 円/㎡		価格変動状況		〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。博多駅周辺の商業地の需要は依然として堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		要因		〔地域要因〕 博多駅前の繁華性が比較的高い商業地で、需要がやや弱まったものの地価の伸びは続いている。				
	変動率 年間 +11.1 % 半年間 %		要因		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多3C - 605	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西7.9 m市道		商業 (100,474) 駐車場整備地区					
b	福岡博多3C - 103	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東11 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
c	博多3K - 207	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西10 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
d	福岡博多3C - 1305	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西12 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,600)					
e	福岡博多3C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北東15 m市道		商業 (100,700) 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	( ) 1,362,342	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,463,155	$\frac{100}{[ 72.8]}$	2,009,828	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	( ) 1,275,253	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,369,622	$\frac{100}{[ 74.2]}$	1,845,852		2,110,000				
c	( ) 1,223,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,223,814	$\frac{100}{[ 67.2]}$	1,821,152		1,940,000				
d	( ) 1,610,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 84.0]}$	1,916,667	$\frac{100}{[ 93.7]}$	2,045,536		1,910,000				
e	( ) 686,218	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[ 60.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	1,334,706	$\frac{100}{[ 72.0]}$	1,853,758	[105.0] 100	2,150,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.92	街路 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 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-25.0
b	正常	% / 月 +0.82	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	+6.0 0.0	環境	-30.0
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	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-30.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -16.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-15.0
e	正常	% / 月 +1.32	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 +10.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	-40.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,030,000 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)
	196,933,478	58,239,380	138,694,098	69,410,000	69,284,098	( 0.9343 ) 64,732,133	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,618,303,325 円 ( 1,820,000 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	4,800	2,083,200	12.0	24,998,400
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	3,800	1,884,800	12.0	22,617,600
～	塔屋	30.00						
1～1	立体駐車場	300.00						
～								
計		4,670.00	73.0	3,410.00		13,392,000		160,704,000
年額支払賃料				13,392,000円 x 12ヶ月 = 160,704,000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 (%) )				197,532,000円 x 4.0% + 6,000,000円 x 4.0% = 8,141,280円				
以上計 + a+ - -				195,390,720円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				160,704,000円 x 96.0% x 1.00% = 1,542,758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 + + +				196,933,478円 ( 221,522円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 901	3,344 ( 3,327 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[117.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,573	対象基準階の 月額実質賃料 3,838円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 902	4,097 ( 4,080 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,097	月額支払賃料 ( 3,800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	28,494,480 円		203,532,000 × 14.0 %
公租公課	土地	12,694,900 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 ～	58,239,380 円 (		65,511 円 / m <sup>2</sup> ) (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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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 <sup>2</sup> × 4,670.00 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	196,933,478 円		
総費用	58,239,380 円		
純収益 -	138,694,098 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 -	69,284,098 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	64,732,133 円 ( 72,815 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,618,303,325 円 (	1,820,000 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書（令和 3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, 国土総合研究所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 424,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,910,000 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 3年1月] 路線価又は倍率, 1,610,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区中洲4丁目3番1外「中洲4-2-18」, 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(100,600). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗地, (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 2,000,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 1,460,000 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稀少性・資産性等もあり、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、今後も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。比準価格は類似事例が少なく、地域格差が大きいものもあるが、十分に検討して求めた実証的價格で規範性は高い。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、その地域性から有用性は高い。よって、資産性及び収益性を念頭に、比準価格を標準とし、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) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 福岡博多 5 - 9, 公示価格 1,170,000 円/㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [105.0], 対象基準地の規準價格(円/㎡) 1,880,000, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の價格 円/㎡, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の規準價格(円/㎡) -, 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準價格 1,950,000 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 -, 公示價格 円/㎡, 変動率 年間 -2.1%, 半年間 %.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C - 605	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西7.9 m市道		商業 (100,474) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3C - 1305	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西12 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,600)		
c	博多3K - 207	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西10 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
d	福岡中央3C D H - 1301	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.9 m県道		商業 (90,354)		
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	( ) 1,362,342	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	1,463,155	100 [ 67.0 ]	2,183,813	街路 0.0 交通・接近 0.0	2,290,000	
b	( ) 1,610,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.0 ]	1,916,667	100 [100.0]	1,916,667	環境 0.0	2,010,000	
c	( ) 1,223,814	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	1,223,814	100 [ 68.7 ]	1,781,389	画地 +5.0 行政 0.0	1,870,000	
d	( ) 1,594,213	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,721,750	100 [ 84.4 ]	2,039,988	その他 0.0	2,140,000	
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 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -16.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -6.0	交通・接近 +2.0	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： 2,000,000 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)	
	77,207,051	21,425,680	55,781,371	41,852,800	13,928,571	( 0.9549 ) 13,300,392	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	324,399,805 円 ( 1,460,000 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 4.5 % + 円 x % =					3,620,970 円
以上計 + a+ - -										76,845,030 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					37,908,000 円 x 95.5 % x 1.00 % =					362,021 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( 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 + + +					77,207,051 円 ( 347,780 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 4	6,655 ( 6,655 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	7,825	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 6	5,016 ( 4,991 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	5,308	月額支払賃料 ( 6,800 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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 3,027,500 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 ~	21,425,680 円 (	96,512 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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 <sup>2</sup> x 1,300.00 m <sup>2</sup> x (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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			77,207,051 円
総費用			21,425,680 円
純収益 -			55,781,371 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 -			13,928,571 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			13,300,392 円 ( 59,912 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	324,399,805 円 (		1,460,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
福岡博多(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	355,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	872,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	650,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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	福岡市博多区中呉服町 1 1 5 番 1 外 「中呉服町 4 - 2 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	407	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 )				
	正方形 1 : 1	事務所兼倉庫 R C 6	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東 25 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町 150 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 50 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 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	明治通り沿いの商業地域	街路	2.5 m 市道	交通施設	呉服町駅 北東方 150 m 法令 商業 ( 80,500 ) 防火 規制 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響から不透明感が否めないが、都心部の商業地域は供給が限定的で希少性が認められ、投資を目的とする投資家が散見されることから不動産市場の停滞感は認められず、地価は上昇傾向にあるものと予測される。									
(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	標準価格	904,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	777,000 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域一帯である。需要者は投資用不動産の開発、運用、売却等を目的とする法人や投資家等である。新型コロナウイルスの影響による不透明感が否めないが、福岡市都心部では投資を目的とする投資家が散見される。開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握され、利回りは依然として低い水準にある。取引価格の水準は、用途・形状・規模等如何の個性に起因して大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は需要者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌疑があり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した標準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 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		
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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) 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 化 環境 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	-8.0 -3.0 +44.0 -8.0 0.0
	前年指定基準地の価格	920,000 円 / m <sup>2</sup>	[112.0] 100	100 [105.0]	100 [118.2]	[105.0] 100	872,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 793,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因		( 一般的 ) 人口の増加等により成長が期待されることから、投資家等の投資意欲は高く、福岡都心部の不動産市場は堅調に推移している。 ( 地域 ) 博多駅周辺の地域においてもオフィス用地に対する投資需要は底堅く、新型コロナウイルスによる不透明感が否めないが、地価は上昇傾向にある。 ( 個別的 ) 個別的な要因に変動はない。	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡博多3C - 102	福岡市博多区				貸家建付地	( )	不整形	北東15 m市道		商業 (100,700) 駐車場整備地区			
b	福岡博多3C - 104	福岡市博多区				更地	( )	不整形	北東12.7 m市道 南東6 m 二方路		商業 (90,500) 駐車場整備地区			
c	福岡博多3C - 812	福岡市博多区				更地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区			
d	博多3K - 402	福岡市博多区				更地	( )	ほぼ長方形	東6.5 m市道 南西4.2 m 角地		商業 (100,390) 建築協定			
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	( ) 686,218	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,334,706	$\frac{100}{[129.4]}$	1,031,457	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	1,080,000			
b	( ) 622,432	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	687,309	$\frac{100}{[81.2]}$	846,440	環境 画地	0.0 +5.0	889,000 919,000			
c	( ) 892,444	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	892,444	$\frac{100}{[102.0]}$	874,945	行政	0.0	870,000			
d	( ) 581,554	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	617,125	$\frac{100}{[74.5]}$	828,356	その他	0.0	870,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +1.32	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+4.0	環境	+20.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+8.0	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	-6.0	交通・接近	-10.0	環境	-4.0
			画地	-3.1	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	-10.0	環境	+18.0
			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 +0.58	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	-10.0	環境	0.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-8.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 904,000 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)
	59,717,004	18,155,832	41,561,172	28,331,900	13,229,272	( 0.9556 ) 12,641,892	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	316,047,300 円 ( 777,000 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		280.00		R C 7 F		1,980.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
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	76.2 %	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	280.00	72.5	203.00	2,800	568,400	10.0	5,684,000		
2 ~ 7	事務所	280.00	77.7	217.50	2,630	572,025	8.0	4,576,200		
~		20.00								
~										
~										
計		1,980.00	76.2	1,508.00		4,000,550		33,141,200		
年額支払賃料		4,000,550 円 x 12ヶ月 =								48,006,600 円
a共益費(管理費)		700 円/㎡ x 1508.00 ㎡ x 12ヶ月 =								12,667,200 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 (%) )		60,673,800 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % =								2,474,952 円
以上計 + a+ - -										59,398,848 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		33,141,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =								318,156 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 + + +		59,717,004 円 ( 146,725 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3K(賃) - 213	2,910 ( 2,880 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,771	対象基準階の 月額実質賃料 2,648 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 1401	2,584 ( 2,571 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,584	月額支払賃料 ( 2,630 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	2,245,000 円	449,000,000 x	0.5 %
維持管理費	8,662,332 円	61,873,800 x	14.0 %
公租公課	土地 2,534,000 円	査定額	
	建物 3,816,500 円	449,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,155,832 円 (	44,609 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 30.4 %)
(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	1.0 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	449,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,980.00 m <sup>2</sup> x (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	28,331,900 円 ( 69,612 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		59,717,004 円	
総費用		18,155,832 円	
純収益 -		41,561,172 円	
建物等に帰属する純収益		28,331,900 円	
土地に帰属する純収益 -		13,229,272 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		12,641,892 円 ( 31,061 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	316,047,300 円 (	777,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡博多(県) 5 - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴 印

鑑定評価額	867,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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		
	長方形 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	高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	特記事項	特にない	街路	5.0m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	
(3)最有効使用の判定	高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	1,130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	838,000 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、中央区の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等であり、博多、天神地区への接近性から賃貸マンション用地としての需要も認められる。市中心部での地価の高止まりを背景として相対的に割安感のある当地域で物件取得を検討する需要者が見られ、高値取引が散見される。取引の中心となる価格帯は、立地、用途により異なる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は博多駅西側に存する取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡博多(県) 5 - 13	[112.0]	100	100 [95.2]	[105.0]	1,080,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-8.0 -1.0 +10.0 -5.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 950,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		オフィス空室率は上昇傾向にあるが、金融緩和と政策の影響により投資家の物件取得需要は強く、割安感の残る地域の地価は大きく上昇。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		市中心部への接近性に優れる一方、賃料水準から見た地価水準に割安感が残ることから、地価は大きく上昇している。			
変動率 年間 +15.8% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多3K - 207	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北西10 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
b	博多3K - 1109	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西25 m市道		商業 (90,500)	
c	福岡博多3C - 812	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	北西15 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
d	福岡博多3C - 203	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東20 m国道 南西6 m 二方路		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	( ) 1,223,814	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	1,223,814	100 [109.3]	1,119,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	1,180,000
b	( ) 751,141	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	934,753	100 [ 87.3]	1,070,737	環境 0.0	1,120,000
c	( ) 892,444	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	892,444	100 [ 88.4]	1,009,552	画地 +5.0	1,060,000
d	( ) 795,039	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	827,458	100 [ 74.5]	1,110,682	行政 0.0 その他 0.0	1,170,000
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 +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 +1.00	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 -10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -6.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 1,130,000 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)	
		115,879,779	31,363,302	84,516,477	54,843,000	29,673,477	( 0.9121 ) 27,065,178	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
		収益価格	660,126,293 円 ( 838,000 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 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	2,200	910,800	1.0	910,800		
~		50.00								
~	駐車場	150.00								
~										
計		4,800.00	83.9	4,025.00		9,094,200		7,176,000		8,197,200
年額支払賃料					9,094,200 円 x 12ヶ月 =					109,130,400 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					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
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 (%) )					116,375,400 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % =					4,741,416 円
以上計 + a+ - -										113,793,984 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 %) 8,197,200 円 x 96.0 % x 0.2563 =					2,016,905 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 + + +					115,879,779 円 ( 147,056 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 1302	2,224 ( 2,133 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,341	対象基準階の 月額実質賃料 2,246 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 1303	2,043 ( 2,043 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,151	月額支払賃料 ( 2,200 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	15,409,602 円	118,535,400 x	13.0 %
公租公課	土地 1,926,200 円	査定額を計上。	
	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 ~	31,363,302 円 (	39,801 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.1 % )
(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 )	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 <sup>2</sup> x 4,800.00 m <sup>2</sup> ( 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		115,879,779 円	
総費用		31,363,302 円	
純収益 -		84,516,477 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 -		29,673,477 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		27,065,178 円 ( 34,347 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	660,126,293 円 (	838,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡博多(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二 印

鑑定評価額	5,190,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,500,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	2,650,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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)	
	長方形 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	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 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	街路	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	当地域は古いホテル・オフィスビルが多い。福岡市が博多コネクティッドと称する容積率緩和措置 (最大で + 5 0 %) を打ち出しており、近隣地域はそのエリアに含まれる。新型コロナウイルスの下でも地価は上昇傾向。						
(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	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	比準価格	3,530,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	2,960,000 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都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J - R E I T 等。新型コロナにより取引件数は減少した。取引単価は高低のバラつきが見られる。博多駅前地区のオフィス空室率は 5 % 前半まで上昇した (前年同月比 + 2 ポイント)。取引価格帯は数億 ~ 数十億円。近隣の J - R E I T 保有物件の期末鑑定キャップレートは 4 . 5 % 前後だが、1 0 ~ 2 0 億円の売り物件だと需要者が多いため、キャップレートは 4 % を下回る。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域に所在する事例を重視して試算し、説明力が高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより価格が左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では価格の指標となる。空室率が上昇していること、家賃が若干下落傾向に入ったことを踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	5,200,000 円 / ㎡	[101.0]	100	100	[104.0]	3,470,000	補 正 其他
	5,200,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[149.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,300,000 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 形状 成 要 因 の
	変動率	年間 +6.1 %	半年間	%	(一般的 要因)	福岡市は令和 2 年 8 月に感染症対策を講じた都心部ビルに対し、容積率の割増を与える施策を打ち出した。		
					(地域 要因)	博多駅前 4 丁目では令和 3 年 2 月に高機能オフィスビルである博多深見パークビルディングが竣工。		
					(個別的 要因)	特になし		



(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3 CDH - 101	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3 CDH - 102	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西50 m県道 北東9.9 m 北西8 m 三方路		商業 (100,800) 駐車場整備地区		
c	福岡博多3 CDH - 201	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	北西36 m市道 北東8 m 南東8 m 三方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
d	博多3 KD H - 102	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	西30 m国道		商業 (100,600) 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	( ) 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[110.0]}$	4,757,936	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,950,000	
b	( ) 3,375,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,122,949	$\frac{100}{[120.8]}$	3,413,037	画地 +5.0 行政 -1.0	3,550,000	
c	( ) 3,323,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	3,371,416	$\frac{100}{[100.0]}$	3,371,416	その他 0.0	3,510,000	
d	( ) 4,308,898	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,069,292	$\frac{100}{[120.8]}$	4,196,434		4,360,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +5.0	環境 +15.0	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： 3,530,000 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)
	455,603,777	113,919,833	341,683,944	153,964,000	187,719,944	( 0.9343 ) 175,386,744	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	4,384,668,600 円 ( 2,960,000 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	R C 8 F		8,960.00		
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 ㎡	46.5 m x 31.5 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～8階事務所。立体駐車場併設(24台)			有効率の理由	70.1 %	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)
1～	店舗	1,075.00	45.0	483.75	6,500	3,144,375	12.0	37,732,500
2～8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	5,300	4,387,075	12.0	52,644,900
～	駐車場	360.00						
～								
～								
計		8,960.00	70.1	6,278.00		33,853,900		406,246,800
年額支払賃料				33,853,900 円 x 12ヶ月 = 406,246,800 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)				27,000 円/台 x 24 台 x 12ヶ月 + = 7,776,000 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 (%) )				462,748,800 円 x 4.0 % + 7,776,000 円 x 4.0 % = 18,820,992 円				
以上計 + a+ - -				451,703,808 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				406,246,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,899,969 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 + + +				455,603,777 円 ( 307,218 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 204	4,478 ( 4,478 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,237	対象基準階の 月額実質賃料 5,353 円/㎡
b	博多3K(賃) - 204	5,471 ( 5,444 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,399	月額支払賃料 ( 5,300 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	12,200,000 円	2,440,000,000 x	0.5 %
維持管理費	40,465,133 円	470,524,800 x	8.6 %
公租公課	土地 35,634,700 円	査定額	
	建物 20,740,000 円	2,440,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,440,000 円	2,440,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,440,000 円	2,440,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	113,919,833 円 (	76,817 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	2,440,000,000 円	設計監理料率 264,000 円 / m <sup>2</sup> x 8,960.00 m <sup>2</sup> (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	153,964,000 円 ( 103,819 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		455,603,777 円	
総費用		113,919,833 円	
純収益 -		341,683,944 円	
建物等に帰属する純収益		153,964,000 円	
土地に帰属する純収益 -		187,719,944 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		175,386,744 円 ( 118,265 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,384,668,600 円 (	2,960,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社	
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

鑑定評価額	2,570,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,440,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 3 年1月 ]	1,760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	福岡市博多区冷泉町206番「冷泉町5-32」				地積(㎡)	1,055	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	
	長方形 1.5:1	事務所 SRC 8F 1B	中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北東50m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	祇園180m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 150m、北 100m			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 40m、奥行 約 25m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m 県道	交通施設	祇園 北西方180m 法令 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区	
(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	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	2,520,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,880,000 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、中央区の高層事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等である。福岡市のオフィスの空室率は上昇傾向にあり、新規賃料の上昇も止まっているが、金融緩和を背景として投資家のオフィスへの投資意欲は根強く、優良物件には需要が競合する状況にある。取引価格の中心は土地建物一体で10億円以上。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は博多駅周辺に存する取引事例のうち、中高層事務所適地の取引事例から試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	福岡博多(県) 5 - 5	[111.1]	100	100 [82.2]	[105.0]	2,430,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,120,000 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	オフィス空室率は上昇傾向にあるが、金融緩和政策の影響により投資家の物件取得需要は強く、割安感の残る地域の地価は大きく上昇。			
	- 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/㎡				個別的要因	福岡市の中心業務商業地の一角であり、引き続き投資家の投資需要が強いことから、地価は大きく上昇している。		
変動率 年間 +15.1% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多3K - 406	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	東26.7 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3C - 103	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東11 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
c	福岡博多3C - 605	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西7.9 m市道		商業 (100,474) 駐車場整備地区		
d	福岡博多3C - 811	福岡市博多区		更地	( )	不整形	南西4 m市道 北4 m 二方路		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	( ) 2,057,190	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	2,295,824	100 [ 94.1 ]	2,439,770	街路 0.0 交通・接近 0.0	2,560,000	
b	( ) 1,275,253	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,369,622	100 [ 58.7 ]	2,333,257	環境 0.0	2,450,000	
c	( ) 1,362,342	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	1,463,155	100 [ 59.0 ]	2,479,924	画地 +5.0	2,600,000	
d	( ) 1,031,542	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 98.9 ]	1,043,015	100 [ 44.2 ]	2,359,762	行政 0.0 その他 0.0	2,480,000	
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 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.82	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 -35.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 -12.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0	画地 -1.1	行政 -22.0	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： 2,520,000 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	88,955,466	203,435,652	118,628,000	84,807,652	( 0.9343 ) 79,235,789	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	1,980,894,725 円 ( 1,880,000 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 駐車場整備地区 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( %) 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 + + +					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	福岡博多3C (賃) - 902	4,097 ( 4,080 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,366	対象基準階の 月額実質賃料 4,278 円/㎡
b	博多3C(賃) - 301	4,022 ( 3,992 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,190	月額支払賃料 ( 4,235 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
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	17,504,500 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 ~	88,955,466 円 (	84,318 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 30.4 % )
(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	1,880,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m <sup>2</sup> x 6,720.00 m <sup>2</sup> ( 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			292,391,118 円
総費用			88,955,466 円
純収益 -			203,435,652 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 -			84,807,652 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			79,235,789 円 ( 75,105 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	1,980,894,725 円 (		1,880,000 円 / m <sup>2</sup> )

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 - 11	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	210,000,000 円	1㎡当たりの価格	550,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	420,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 番 「美野島 3 - 2 2 - 4 0」			地積 (㎡)	381	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)	
	正方形 1:1	事務所、共同住宅兼車庫 RC 10	中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西25 m 県道	水道、ガス、下水	博多1.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	高層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	博多駅 南西方1.8 km		法令 商業 (90,500) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	百年橋通りに中高層共同住宅や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。博多駅地区からの需要増の波及的影響下にあり今後も発展的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層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	570,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	416,000 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である。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 ~ 1 0 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美野島、博多駅地区の事例を中心として広域的に求めた価格で、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -8.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +30.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 +40.0 その他 0.0
	博多	5 - 11	[102.0] 100	100	100	[100.0] 100	548,000	
	公示価格		1,010,000 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -8.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +30.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 +40.0 その他 0.0
	福岡博多(県)	5 - 13	[112.0] 100	100	100	[100.0] 100	548,000	
	前年指定基準地の価格		920,000 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 495,000 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	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目される。		内 街路 0.0 地 街路 -8.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +30.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 +40.0 その他 0.0
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡					地域要因	個別的要因	
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡博多3C - 1403	福岡市博多区				貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南東25 m県道 北東16.1 m 角地		商業 (100,500)			
b	福岡博多3C - 203	福岡市博多区				貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東20 m国道 南西6 m 二方路		商業 (100,500)			
c	博多3K - 306	福岡市博多区				更地	( )	ほぼ長方形	南西20 m市道 南7 m 角地		準工 (70,200)			
d	福岡博多3C - 1105	福岡市博多区				貸家建付地	( )	ほぼ台形	北東16 m市道 南西5 m 北西2.6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車付置義務			
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	( ) 451,184	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	464,505	$\frac{100}{[90.0]}$	516,117	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	516,000			
b	( ) 795,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	827,458	$\frac{100}{[143.0]}$	578,642	環境 画地	0.0 0.0	579,000			
c	( ) 381,232	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	386,414	$\frac{100}{[67.3]}$	574,166	行政	0.0	574,000			
d	( ) 698,883	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	726,173	$\frac{100}{[119.0]}$	610,229	その他	0.0	610,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.90	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.90	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+10.0	環境	+30.0
			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 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-15.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	その他	+10.0		
d	正常	% / 月 +0.83	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+15.0	環境	+15.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 570,000 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)
	43,823,634	12,528,700	31,294,934	24,160,400	7,134,534	( 0.9322 ) 6,650,813	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	158,352,690 円 ( 416,000 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 階、2 階：事務所 3 階以上：共同住宅 (各階 2 L D K、4 5 ㎡、2 戸)			有効率の理由	82.5 %	同種建物として標準的				
(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)		
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	1,950	351,000	1.0	351,000		
~	機械質	30.00								
1 ~ 1	駐車上	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,379,000		7,989,000 2,457,000		
年額支払賃料				3,379,000 円 x 12ヶ月 = 40,548,000 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										
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)				0 円						
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				42,420,000 円 x 4.0 % + 2,520,000 円 x 4.0 % = 1,797,600 円						
以上計 + a+ - -				43,142,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,989,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 76,694 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 %) 2,457,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 604,540 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 + + +				43,823,634 円 ( 115,023 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多 3 C (賃) - 703	1,722 ( 1,713 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,813	対象基準階の 月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	福岡博多 3 C (賃) - 705	2,134 ( 2,090 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,365	月額支払賃料 ( 1,950 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	1,870,000 円	374,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,291,600 円	44,940,000 x	14.0 %
公租公課	土地 440,100 円		
	建物 3,179,000 円	374,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	374,000 円	374,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	374,000 円	374,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	12,528,700 円 (	32,884 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 28.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9322
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	374,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,890.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0482 x 40 % + 0.0594 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	24,160,400 円 ( 63,413 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,823,634 円	
総費用		12,528,700 円	
純収益 -		31,294,934 円	
建物等に帰属する純収益		24,160,400 円	
土地に帰属する純収益 -		7,134,534 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,650,813 円 ( 17,456 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.2 %	
	158,352,690 円 (	416,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3 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	93,800,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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		
	ほぼ整形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	(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	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 特になし。		街路	5.8m 県道	交通 博多駅 南西方1.6km	法令 近商(80,300)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が良好な地域である。賃貸マンションへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(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			360,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			310,000 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100万円から130万円程度である。								
(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 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 317,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	金融緩和政策は維持されており、福岡都心部周辺の賃貸マンションには投資マネーが流入し、投資利回りが低下している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	美野島地区は、博多駅への交通接近性が良好なこともあり、単身者向けの賃貸マンションの建設が活発である。		
変動率		年間	+7.3 %	半年間	%		〔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	福岡博多3C-813	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道		近商 (90,240)		
b	福岡博多3C-1403	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南東25 m県道 北東16.1 m 角地		商業 (100,500)		
c	福岡博多3C-1407	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南4.2 m市道 西2.7 m 角地		近商 (100,252)		
d	福岡博多3C-1109	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m市道		商業 (90,300) 駐車付置義務		
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	( ) 317,259	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	317,259	100 [ 87.5 ]	362,582	街路 0.0 交通・接近 0.0	363,000	
b	( ) 451,184	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	429,699	100 [118.9]	361,395	環境 0.0	361,000	
c	( ) 290,533	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.8 ]	303,270	100 [ 84.8 ]	357,630	画地 0.0	358,000	
d	( ) 388,259	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	410,778	100 [101.0]	406,711	行政 0.0 その他 0.0	407,000	
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 0.00	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 -6.0	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 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +5.0	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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -2.0	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： 360,000 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)	
		18,258,659	5,252,897	13,005,762	9,332,400	3,673,362	( 0.9549 ) 3,507,693	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
		収益価格	85,553,488 円 ( 310,000 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	1,900	234,650	2.0		469,300		
							1.0		234,650		
3～	住宅	130.00	95.0	123.50	1,940	239,590	2.0		479,180		
							1.0		239,590		
4～6	住宅	130.00	95.0	123.50	1,950	240,825	2.0		481,650		
							1.0		240,825		
計		780.00	90.0	702.00		1,443,455			3,873,870	1,196,715	
年額支払賃料					1,443,455 円 x 12ヶ月 =					17,321,460 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 (%) )					18,205,980 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % =					746,959 円	
以上計 + a+ - -										=	17,927,021 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,873,870 円 x 96.0 % x 1.00 % =					37,189 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%) 1,196,715 円 x 96.0 % x 0.2563 =					294,449 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 + + +					18,258,659 円 ( 66,155 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) 801	1,961 ( 1,920 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,961	対象基準階の月額実質賃料 1,985 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) 802	2,472 ( 2,370 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,354	月額支払賃料 ( 1,940 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	2,801,097 円	18,673,980 x	15.0 %
公租公課	土地 218,800 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 ~	5,252,897 円 (	19,032 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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 <sup>2</sup> x 780.00 m <sup>2</sup> ( 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,258,659 円	
総費用		5,252,897 円	
純収益 -		13,005,762 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 -		3,673,362 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,507,693 円 ( 12,709 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	85,553,488 円 (	310,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡博多(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印
鑑定評価額	831,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,030,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6) [令和 3年1月]	750,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30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3丁目31番「博多駅東3-3-16」			地積 (㎡)	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 (80,400) 準防 (その他) (100,400)
	ほぼ整形 1:1	事務所兼共同住宅 RC 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8m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多650m	
(2) 近隣地域	範囲	東 35m、西 30m、南 70m、北 30m		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 30m、奥行 約 35m		規模	1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	官公街に近接する商業地域	街路	8m市道	交通施設	博多駅 南東方650m 法令 商業 (100,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	博多駅周辺の再開発事業等により、ビルの立替が期待される一方、新型コロナによるインバウンド需要の蒸発、テレワークによるオフィス需要の減退が懸念される。					
(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	1,080,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	931,000 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事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、オフィスビルを開発するデベロッパーや自社ビル用地を取得する事業法人等である。博多コネクティッド等の大型開発が進行中で、周辺の地価はヒートアップしているが、新型コロナの影響でリモートワークが増え、空室率は上昇傾向にある。取引価格は敷地規模に左右されるが、更地で1,000,000~1,200,000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	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、質料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、周辺標準地のバランス等も勘案して、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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 920,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 新型コロナ対策への世界的な金融緩和政策等を背景に、不動産需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 11 公示価格 1,010,000 円/㎡			〔地域要因〕 博多駅東エリアに存する商業地域。オフィス 共同住宅のいずれも立地可能な地域で、投資家の需要は旺盛な地域である。			
	変動率	年間 +12.0 % 半年間 +2.0 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C-103	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東11 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3C-203	福岡市博多区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北東20 m国道 南西6 m 二方路		商業 (100,500)		
c	福岡博多3C-811	福岡市博多区		更地	( )	不整形	南西4 m市道 北4 m 二方路		商業 (100,240)		
d	博多3K-1109	福岡市博多区		建付地	( )	不整形	南西25 m市道		商業 (90,500)		
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	( ) 1,275,253	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,369,622	$\frac{100}{[133.0]}$	1,029,791	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,080,000	
b	( ) 795,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	827,458	$\frac{100}{[86.3]}$	958,816	画地 +5.0 行政 0.0	1,010,000	
c	( ) 1,031,542	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,043,015	$\frac{100}{[103.1]}$	1,011,654	その他 0.0	1,060,000	
d	( ) 751,141	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	934,753	$\frac{100}{[97.7]}$	956,758	その他 0.0	1,000,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.5	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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 +3.0	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 +1.5	環境 +15.0	画地 -1.1	行政 0.0	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 +9.5	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,080,000 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)
	115,572,624	37,483,495	78,089,129	45,936,800	32,152,329	( 0.9343 ) 30,039,921	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	750,998,025 円 ( 931,000 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		100 %	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：事務所			有効率 82.9 % の理由		店舗兼事務所として標準的				
(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	店舗	459.20	82.9	380.68	3,300	1,256,244	10.0		12,562,440		
2 ~ 7	事務所	459.20	82.9	380.68	3,000	1,142,040	6.0		6,852,240		
~											
~											
~											
計		3,214.40	82.9	2,664.76		8,108,484			53,675,880		
年額支払賃料				8,108,484 円 x 12ヶ月 =						97,301,808 円	
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 2664.76 ㎡ x 12ヶ月 =						22,383,984 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)				2,300 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +						= 165,600 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 (%) )				119,685,792 円 x 4.0 % + 165,600 円 x 4.0 % =						4,794,056 円	
以上計 + a+ - -										115,057,336 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				53,675,880 円 x 96.0 % x 1.00 % =						515,288 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 + + +				115,572,624 円 ( 143,213 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料											
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3K(賃) - 205	3,667 ( 3,630 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,334	対象基準階の 月額実質賃料 3,015 円/㎡	
b	博多3K(賃) - 403	3,088 ( 3,023 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,807	月額支払賃料 ( 3,000 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	3,640,000 円	728,000,000 x	0.5 %
維持管理費	16,779,195 円	119,851,392 x	14.0 %
公租公課	土地 9,420,300 円	査定額	
	建物 6,188,000 円	728,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	728,000 円	728,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	728,000 円	728,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	37,483,495 円 (	46,448 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 32.4 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	728,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,214.40 m <sup>2</sup> (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	45,936,800 円 ( 56,923 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		115,572,624 円	
総費用		37,483,495 円	
純収益 -		78,089,129 円	
建物等に帰属する純収益		45,936,800 円	
土地に帰属する純収益 -		32,152,329 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		30,039,921 円 ( 37,224 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	750,998,025 円 (	931,000 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書（令和 3 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	220,000,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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)	
	ほぼ整形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 60m、西 70m、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	
(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	235,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	174,000 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・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。周辺地域では、相応の取引も見られ、博多都心部から外縁部への商業地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。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得た実証的な価格であり規範性は高い。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、新築賃貸事例が少なく資料水準等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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準換地討	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 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準換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 210,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	人口の増加や低金利等の金融緩和策を背景に、福岡市の不動産市場は依然として堅調に推移しており、地価は上昇傾向を強めている。	
	- 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/㎡							
変動率		年間 +9.5 %	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	福岡博多3C - 1111	福岡市博多区		貸家建付地	( )	不整形	北西22 m県道 南西2.5 m 二方路		商業 (100,400)	
b	福岡博多3C - 704	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	北東40 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多3C - 1013	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西23 m市道 北西7.4 m 角地		2住居 (70,200)	
d	福岡博多3C - 1010	福岡市博多区		貸家建付地	( )	台形	北西11 m市道 南東7.4 m 二方路		商業 (100,400)	
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	( ) 285,939	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	300,236	100 [129.4]	232,022	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	232,000
b	( ) 220,755	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	233,117	100 [ 95.0]	245,386	画地 0.0 行政 0.0	245,000
c	( ) 211,750	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7]	234,136	100 [ 97.0]	241,377	その他 0.0	241,000
d	( ) 197,194	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,581	100 [103.8]	190,348	その他 0.0	190,000
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				工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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	行政 +10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			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 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 235,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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)	
		15,728,170	3,480,680	12,247,490	5,394,600	6,852,890	( 0.9757 ) 6,686,365	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
		収益価格	167,159,125 円 ( 174,000 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)-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	652,080 円	16,302,000 x	4.0 %
公租公課	土地 1,573,100 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 ~	3,480,680 円 (	3,633 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.1 % )
(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	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 <sup>2</sup> x 550.00 m <sup>2</sup> ( 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,728,170 円	
総費用		3,480,680 円	
純収益 -		12,247,490 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 -		6,852,890 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,686,365 円 ( 6,980 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	167,159,125 円 (	174,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	220,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	福岡市博多区竹下4丁目328番「竹下4-15-8」			地積(㎡)	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	近商(80,300)準防  (その他)  (90,300)
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 RC 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16m 市道、背面道	水道、ガス、下水	竹下60m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 70m、北 120m			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 15m、奥行 約 30m、規模 450㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	竹下駅南東方60m 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建設中で、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、今後と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	315,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	276,000 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、これまであまり着目されず地価に割安感が残っていた地域に需要が波及。特に対象基準地周辺では大規模商業施設の建設も進んでおり、用地需要は高まっている。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30~40万円である。						
(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
	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 265,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高堅調。住宅着工戸数堅調で貸家増加。一方、改善傾向にあった有効求人倍率は再び悪化。	
	- 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/㎡					周辺で大規模商業施設建築中で、需要者の居住利便性向上への期待も高まってきている。	
	変動率	年間 +13.2%	半年間 %				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多3C-101	福岡市博多区		更地	( )	ほぼ長方形	南西7.5 m県道		近商 (90,300)		
b	福岡博多3C-1106	福岡市博多区		貸家建付地	( )	台形	南東6 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多3C-217	福岡市博多区		更地	( )	不整形	南西15 m市道 北西7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多3C-609	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	北東8 m市道 南東5.7 m 南西3.4 m 三方路		商業 (100,400)		
e	福岡博多3C-1013	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西23 m市道 北西7.4 m 角地		2住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 283,122	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	283,122	$\frac{100}{[ 89.3]}$	317,046	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	327,000	
b	( ) 239,261	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	265,580	$\frac{100}{[ 84.5]}$	314,296	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	324,000	
c	( ) 243,764	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 99.9]}$	244,008	$\frac{100}{[ 77.6]}$	314,443	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	324,000	
d	( ) 301,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	299,338	$\frac{100}{[ 94.8]}$	315,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	325,000	
e	( ) 211,750	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.7]}$	234,136	$\frac{100}{[ 85.5]}$	273,843	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	282,000	
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 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	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 -6.0	交通・接近 -14.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 -5.0	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 0.0	交通・接近 -14.0	環境 -5.0	画地 -0.1	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	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 -5.0	画地 +5.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	画地 -7.3	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 315,000 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)
	29,992,087	8,566,810	21,425,277	16,564,600	4,860,677	( 0.9343 ) 4,541,331	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	113,533,275 円 ( 276,000 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	1,870	237,714	1.0	237,714		
							1.0	237,714		
10 ~ 10	共同住宅	138.62	91.7	127.12	1,920	244,070	1.0	244,070		
							1.0	244,070		
~										
~										
計		1,402.98	85.3	1,196.08		2,329,550		3,248,390		
								2,145,782		
年額支払賃料				2,329,550 円 x 12ヶ月 =						27,954,600 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 (%) )				30,179,309 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =						1,226,372 円
以上計 + a+ - -										29,432,937 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,248,390 円 x 96.0 % x 1.00 % =						31,185 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 %) 2,145,782 円 x 96.0 % x 0.2563 =						527,965 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 + + +				29,992,087 円 ( 72,973 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) - 102	1,829 ( 1,791 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,005	対象基準階の 月額実質賃料 1,911 円/㎡
b	博多3K(賃) - 603	1,616 ( 1,550 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,911	月額支払賃料 ( 1,870 円/㎡)
c	博多3K(賃) - 502	1,532 ( 1,485 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,792	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	3,985,710 円	$30,659,309 \times$	13.0 %
公租公課	土地 287,600 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 ~	8,566,810 円 (	$20,844 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	(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	1.5 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	277,000,000 円	設計監理料率 $192,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,402.98 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 $0.0466 \times 40 \% +$	仕上部分 $0.0579 \times 40 \% +$
		設備部分 $0.0902 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	16,564,600 円 ( $40,303 \text{ 円} / \text{m}^2$ )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			29,992,087 円
総費用			8,566,810 円
純収益 -			21,425,277 円
建物等に帰属する純収益			16,564,600 円
土地に帰属する純収益 -			4,860,677 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			4,541,331 円 ( $11,049 \text{ 円} / \text{m}^2$ )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	113,533,275 円 (		$276,000 \text{ 円} / \text{m}^2$ )

# 鑑定評価書（令和 3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) 9 - 1	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	211,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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)	
	長方形 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 60m、西 50m、南 80m、北 30m		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	特記事項	特にない	街路	15.5m 県道	交通施設	東比恵駅 南東方1.5km 法令 工業(60,200) 規制	
(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	173,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	148,000 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沿線を中心とした地域である。需要者の中心は、倉庫兼事務所、営業所、自動車関連施設の事業者等が考えられる。市中心部へのアクセスは比較的良好で、都市高速道路、空港等への接近性に優れていることから、土地需要は底堅く地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、用途、規模等により異なるものの、坪当たり50万円～70万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から多数の取引事例を収集して得た実証的な価格である。収益価格は、投資採算性を反映した理論的な価格で、投資用不動産においては重視すべき価格であるが、周辺での新築賃貸事例の収集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面もある。よって、本件においては、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 156,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動	形状	形成	要因	の
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +9.0 % 半年間 %		(一般的要因) 人口の増加や低金利等の金融緩和策を背景に、福岡市の不動産市場は依然として堅調に推移しており、地価は上昇傾向を強めている。 (地域要因) 幹線道路沿いであることから、倉庫兼事務所、事業所のほか店舗等の需要も見込まれるため、需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多3C - 1013	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西23 m市道 北西7.4 m 角地		2住居 (70,200)					
b	福岡博多3C - 704	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ整形	北東40 m市道		準工 (60,200)					
c	福岡博多3C - 601	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西10 m市道 南東7.2 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
d	志免3C - 507	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	南8.8 m町道 東4 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1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	( ) 211,750	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	234,136	100 [131.6]	177,915	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	178,000			
b	( ) 220,755	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	233,117	100 [128.5]	181,414	環境 画地	0.0 0.0	181,000			
c	( ) 129,676	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	134,460	100 [ 83.8 ]	160,453	行政	0.0	160,000			
d	( ) 135,739	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	141,576	100 [ 81.9 ]	172,864	その他	0.0	173,000			
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 +0.83	街路 画地	0.0 -7.3	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	+3.0 0.0	環境 その他	+24.0 0.0
b	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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-12.0 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： 173,000 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)	
	17,669,664	3,702,700	13,966,964	5,660,880	8,306,084	( 0.9500 ) 7,890,780	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	183,506,512 円 ( 148,000 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	1,530	765,000	3.0	2,295,000	
~									
~									
~									
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,530,000		4,590,000	
年額支払賃料					1,530,000 円 x 12ヶ月 = 18,360,000 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 (%) )					18,360,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 734,400 円				
以上計 + a+ - -					17,625,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,590,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 44,064 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 + + +					17,669,664 円 ( 14,227 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多3C (賃) 601	1,433 ( 1,370 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,391	対象基準階の月額実質賃料 1,534 円/㎡
b	博多3K (賃) 907	1,518 ( 1,510 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,751	月額支払賃料 ( 1,530 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	918,000 円	18,360,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,507,500 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 ~	3,702,700 円 (	2,981 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.0 % )
(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 <sup>2</sup> x 1,000.00 m <sup>2</sup> ( 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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,669,664 円
総費用			3,702,700 円
純収益 -			13,966,964 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 -			8,306,084 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,890,780 円 ( 6,353 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	183,506,512 円 (		148,000 円 / m <sup>2</sup> )

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	55,100,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6) [令和 3年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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)  (その他)					
	長方形 1:1.2	倉庫、事務所 S 3	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						
(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	173,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	151,000 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、博多駅にも程近く生活利便性に優れるエリアなため、分譲・賃貸マンション開発業者が存在感を増している。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、市場性を反映する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、規範性はやや劣る。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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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/㎡	変動率 年間 +9.2% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 昨今のコロナ禍で一時停滞したが、不動産への投資環境は依然として堅調である。</p> <p>(地域要因) 工場倉庫等需要に加え、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	福岡博多3C - 705	福岡市博多区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		準工 (60,200)		
b	博多3K - 304	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西2 m道路		準工 (60,200)		
c	福岡博多3C - 603	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 (70,200)		
d	福岡博多3C - 903	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北東5.4 m市道		準工 (60,200)		
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	( ) 231,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	242,464	$\frac{100}{[137.7]}$	176,081	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	176,000	
b	( ) 168,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	177,609	$\frac{100}{[101.6]}$	174,812	画地 0.0 行政 0.0	175,000	
c	( ) 121,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	137,412	$\frac{100}{[ 81.9]}$	167,780	その他 0.0	168,000	
d	( ) 125,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,294	$\frac{100}{[ 77.4]}$	167,047	その他 0.0	167,000	
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 +0.80	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -15.0	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： 173,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,042,814	1,741,500	6,301,314	4,108,260	2,193,054	( 0.9746 ) 2,137,350	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	49,705,814 円 ( 151,000 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	1,560	234,000	6.0	1,404,000			
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,560	234,000	6.0	1,404,000			
~											
~											
~											
計		450.00	100.0	450.00		702,000				4,212,000	
年額支払賃料				702,000 円 x 12ヶ月 =				8,424,000 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 (%) )				8,424,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =						421,200 円	
以上計 + a+ - -										8,002,800 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,212,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =						40,014 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 + + +				8,042,814 円 ( 24,372 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	福岡博多3C (賃) - 1001	2,485 ( 2,485 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[118.0]}$	1,888	対象基準階の 月額実質賃料 1,568 円/㎡	
b	福岡博多3C (賃) - 1003	1,596 ( 1,594 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,272	月額支払賃料 ( 1,560 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	421,200 円	8,424,000 x	5.0 %
公租公課	土地 393,400 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 ~	1,741,500 円 (	5,277 円 / m <sup>2</sup> )	(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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 <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,042,814 円	
総費用		1,741,500 円	
純収益 -		6,301,314 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 -		2,193,054 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,137,350 円 ( 6,477 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	49,705,814 円 (	151,000 円 / m <sup>2</sup> )	