

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

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) [令和 4年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	福岡市博多区千代4丁目331番「千代4-21-27」			地積 (㎡)	105	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防		
	ほぼ整形 1:2	住宅 S3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東7m 市道	水道、ガス、下水	千代県庁口650m	(その他) 高度地区2種最高 (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 80m、北 70m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 14m、規模			105㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	千代県庁口駅 北方650m 法令 1住居 (70,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、金融緩和マネーの市場への流入が続くなか地価の上昇基調が続いており、当面この傾向は続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	172,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	138,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多区北東部の中低層住宅を中心とする住宅地域と判断する。需要者の中心は天神、博多駅方面へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模の大きな画地についてはマンション開発業者の参入が考えられる。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり1,500万円～2,000万円、新築戸建の場合は3,000万円～3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と同じ千代地区内の事例を中心に近隣の堅粕、吉塚地区の事例も含めて求めた価格で、近隣周辺の市場動向を反映しており、実証的で説得力を持つ。他方収益価格は、収益性の指標として価値を持つが、試算過程に想定要素を含むため規範性はやや劣る。本件においては、現状の不動産市場の需給動向を反映する比準価格を標準に収益価格を勘案し、指定基準地との検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]				
		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	福岡博多(県) - 4								0.0 地 街路 -4.0
	前年指定基準地の価格	[111.9]	100	100	[100.0]				域 交通 -3.0
	143,000 円/㎡	100	[100.0]	[93.1]	100	172,000			要 環境 0.0
									因 行政 0.0
									その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動要因	(一般的要因) 都心周辺の良好な交通利便性を有する住宅地では、都心部からの需要の波及的増加が続いており、市場は強含みで推移している。 (地域要因) 最寄駅徒歩圏に立地し、生活利便性も比較的良好な住宅地域である。戸建、賃貸住宅需要は堅調で、地価も上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.5%	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4K - 1109	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		商業 (100,330)		
b	福岡博多4C - 1105	福岡市博多区		更地	()	台形	西2 m私道		商業 (100,240)		
c	福岡博多4C - 1401	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m道路		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
d	福岡博多4C - 203	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	福岡博多4C - 404	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 211,225	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	224,743	$\frac{100}{[129.4]}$	173,681	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	() 104,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,617	$\frac{100}{[69.3]}$	159,620		174,000	
c	() 219,584	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	221,716	$\frac{100}{[119.1]}$	186,160		160,000	
d	() 165,005	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,020	$\frac{100}{[104.5]}$	172,268		186,000	
e	() 149,953	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,701	$\frac{100}{[92.1]}$	170,142	[100.0] 100	172,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.58	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
b	正常	% / 月 +0.67	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 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	3,103,387	616,428	2,486,959	1,925,000	561,959	(0.9763) 548,641	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	14,437,921 円 (138,000 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	1,550	83,700	2.0	167,400
~ 2	住宅	60.00	95.0	57.00	1,600	91,200	1.0	83,700
~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,600	91,200	2.0	182,400
~							1.0	91,200
~								
計		180.00	93.3	168.00		266,100		532,200
年額支払賃料							266,100 円 x 12ヶ月 = 3,193,200 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 (%))							3,193,200 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 159,660 円	
以上計 + a+ - -							3,033,540 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							532,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,056 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 %) 266,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 64,791 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 + + +							3,103,387 円 (29,556 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4C (賃) - 701	1,704 (1,704)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,546	対象基準階の 月額実質賃料 1,637 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 501	1,830 (1,790)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,660	月額支払賃料 (1,600 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	123,200 円	30,800,000 x	0.4 %
維持管理費	127,728 円	3,193,200 x	4.0 %
公租公課	土地 42,100 円	査定額	
	建物 261,800 円	30,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	616,428 円 (	5,871 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,800,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,925,000 円 (18,333 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,103,387 円	
総費用		616,428 円	
純収益 -		2,486,959 円	
建物等に帰属する純収益		1,925,000 円	
土地に帰属する純収益 -		561,959 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		548,641 円 (5,225 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	14,437,921 円 (	138,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	36,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	190,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4 年1月]	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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	福岡市博多区堅粕 4 丁目 3 9 1 番 1 外 「堅粕 4 - 1 7 - 3」			地積 (m ²)	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 ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 5 m 市道	交通施設	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、建替え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、引き続き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	195,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	155,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区において、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さらに強まっており、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で 3,000 万円台半ば程度である。						
(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て得た実証的な価格であり説得力は高い。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。本件においては、低層アパートを想定したが、賃料、建築費や利回り等の如何により価格が異なることから不安定にならざるを得ず説得力は劣る。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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 143,000 円 / m ²	[111.9] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	100	187,000	0.0 街路 -4.0 0.0 交通 -8.0 0.0 環境 -3.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 173,000 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	人口の増加や継続する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好調であり、地価は上昇傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	博多駅への接近性等が良好で周辺地域と比べると割安感があることから、需要は強く、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +9.8 % 半年間 %		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4K - 1109	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		商業 (100,330)		
b	福岡博多4C - 1401	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m道路		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
c	福岡博多4C - 1007	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北西2.4 m市道		近商 (90,240)		
d	福岡博多4C - 205	福岡市博多区		貸家建付地	()	袋地等	南東4 m私道		2住居 (70,160) 高度地区2種20m		
e	福岡博多4C - 404	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 211,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.4]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	224,743	$\frac{100}{[116.1]}$	193,577	街路 0.0 交通・接近 0.0	194,000	
b	() 219,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	221,716	$\frac{100}{[101.9]}$	217,582	環境 0.0	218,000	
c	() 220,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	225,853	$\frac{100}{[124.7]}$	181,117	画地 0.0	181,000	
d	() 195,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	217,014	$\frac{100}{[99.8]}$	217,449	行政 0.0	217,000	
e	() 149,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,701	$\frac{100}{[91.9]}$	170,513	その他 0.0 [100.0] 100	171,000	
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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 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 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 195,000 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)
	4,228,869	822,840	3,406,029	2,237,500	1,168,529	(0.9763) 1,140,835	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	30,021,974 円 (155,000 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	1,890	179,550	1.0	179,550
2 ~	住宅	100.00	95.0	95.00	1,930	183,350	1.0	183,350
~								
~								
~								
計		200.00	95.0	190.00		362,900		362,900
年額支払賃料					362,900 円 x 12ヶ月 = 4,354,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					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 (%))					4,354,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 217,740 円			
以上計 + a+ - -					4,137,060 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					362,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,448 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 %) 362,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 88,361 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 + + +					4,228,869 円 (21,798 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4C (賃) - 503	1,855 (1,816)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,813	対象基準階の 月額実質賃料 1,973 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 504	2,033 (1,950)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,186	月額支払賃料 (1,930 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	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	217,740 円	4,354,800 x	5.0 %
公租公課	土地 86,000 円	査定額	
	建物 304,300 円	35,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	822,840 円 (	4,241 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	35,800,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,237,500 円 (11,534 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,228,869 円	
総費用		822,840 円	
純収益 -		3,406,029 円	
建物等に帰属する純収益		2,237,500 円	
土地に帰属する純収益 -		1,168,529 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,140,835 円 (5,881 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	30,021,974 円 (	155,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
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

鑑定評価額	244,000,000 円	1㎡当たりの価格	219,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	福岡市博多区麦野 6 丁目 1 0 番 1 「麦野 6 - 1 0 - 1 3」			地積 (㎡)	1,112	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 1:1.2	共同住宅 S 3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西 7.8 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	雑餉限 300 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 0 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 7.8 m 市道	交通 雑餉限駅 北東方 300 m	法令 1 住居 (60,200)	規制 高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	一般住宅、中層共同住宅等が建ち並ぶ駅接近性に優る住宅地域。西鉄天神大牟田線の高架化や雑餉限駅の新設等により地価は上昇傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	226,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	206,000 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね 2 1 0, 0 0 0 円 ~ 2 4 0, 0 0 0 円 / ㎡程度が中心になるものと思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 -6.0 化 環境 0.0 要 環境 -15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
価と格しをた	福岡博多 - 3						217,000	
	公示価格		[105.3]	100	100	[104.0]		
	152,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[76.7]	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 -6.0 化 環境 0.0 要 環境 -15.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格		[111.9]	100	100	[104.0]	217,000	
	143,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[76.7]	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 195,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	ウクライナ問題やインフレ抑制の市中金利の上昇など、不透明要因が山積する中、未だ国内不動産需要は堅調に推移している。		
	変動率 年間 +12.3 % 半年間 %				(地域要因)	一般住宅、共同住宅が混在する地域で住宅需要は堅調。不動産開発業者等の素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(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4C - 601	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道		1住居 (60,200)				
b	福岡博多4C - 1005	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区20m				
c	福岡博多4C - 1103	福岡市博多区		更地	()	台形	南東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種最高20m				
d	福岡博多4C - 812	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北西5.8 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	() 208,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$[115.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	235,080	$\frac{100}{[108.0]}$	217,667	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	226,000			
b	() 186,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$[90.0]$	216,083	$\frac{100}{[97.6]}$	221,397	画地 +4.0 行政 0.0	230,000			
c	() 166,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$[100.0]$	181,644	$\frac{100}{[88.5]}$	205,247	その他 0.0	213,000			
d	() 153,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$	161,022	$\frac{100}{[76.8]}$	209,664	その他 0.0	218,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	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 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	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
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	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： 226,000 円/㎡〕					

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

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

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 (㎡)
976,104,024	747,570,741	15	560,000	2,130.00	238,000	2,980.00
開発法による価格	228,533,283 円 (206,000 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 F (27戸) 78㎡ 3 L D K		
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率		
(55.1 %)	(268.0 %)	(199.6 %)	(68.3 %)	(71.48 %)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 7.8 m 特定道路までの距離： m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	560,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	560,000 円 / ㎡ x	2,130.00 ㎡ =	1,192,800,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,192,800,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			238,000 円 / ㎡ x (1 + 3 %) =		245,140 円 / ㎡		
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)			
			245,140 円 / ㎡ x 2,980.00 ㎡ =		730,517,200 円		
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
		1,192,800,000 円 x		13 % =		155,064,000 円	
支出合計 + +						885,581,200 円	
(4)-4 投下資本収益率							
15 %							
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	14ヶ月		
建築工事 (2 期目)	12ヶ月	販売収入 (2 期目)	14ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	18ヶ月	販売収入 (3 期目)	18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	83,496,000 円 (7 %)	x 0.9005	(9 ヶ月)	=	75,188,148 円	
	販売総額 (2 期)	35,784,000 円 (3 %)	x 0.8495	(14 ヶ月)	=	30,398,508 円	
	販売総額 (3 期)	1,073,520,000 円 (90 %)	x 0.8109	(18 ヶ月)	=	870,517,368 円	
収入合計	-	-	-	-		976,104,024 円	
支出	建築工事費 (1 期)	73,051,720 円 (10 %)	x 0.9325	(6 ヶ月)	=	68,120,729 円	
	建築工事費 (2 期)	73,051,720 円 (10 %)	x 0.8696	(12 ヶ月)	=	63,525,776 円	
	建築工事費 (3 期)	584,413,760 円 (80 %)	x 0.8109	(18 ヶ月)	=	473,901,118 円	
	開発負担金	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	124,051,200 円 (80 %)	x 0.9325	(6 ヶ月)	=	115,677,744 円	
	販売管理費 (2 期)	31,012,800 円 (20 %)	x 0.8495	(14 ヶ月)	=	26,345,374 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0 %)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-		747,570,741 円	
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		976,104,024 円 -	747,570,741 円 =		228,533,283 円 206,000 円 / ㎡		

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

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	120,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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) (その他) (60,160)	
	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存住宅地域	北 3.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下 900 m		
(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 ㎡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、当面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	165,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	116,000 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、博多区の東部から南部に位置する JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は福岡市の中心部へ通勤する一次取得者や賃貸経営を営む個人・法人投資家のほか、同一需給圏外からの転入者等である。鉄道駅に比較的近接する範囲について、まとまった画地規模であればアパート・マンション用地としての需要も考えられる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建住宅で総額 4,500 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示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 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
	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 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 143,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 - 3 公示価格 152,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	景気の先行きの不透明感は強いが、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。 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。 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +11.9 %	半年間 +5.3 %					

(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4C-901	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東5.2 m市道 南西4 m 角地		準工 (70,200)				
b	福岡博多4C-402	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m				
c	福岡博多4C-1102	福岡市博多区		建付地	()	台形	西4.5 m市道 北3.5 m 準角地		1住居 (70,180) 高度地区2種20m				
d	福岡博多4C-1101	福岡市博多区		建付地	()	台形	東4 m市道		1住居 (60,160) 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	() 151,270	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	155,088	$\frac{100}{[98.8]}$	156,972	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	157,000			
b	() 193,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,203	$\frac{100}{[99.0]}$	195,155	画地 0.0 行政 0.0	195,000			
c	() 153,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	161,476	$\frac{100}{[96.9]}$	166,642	その他 0.0	167,000			
d	() 143,157	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,184	$\frac{100}{[96.0]}$	162,692	その他 0.0	163,000			
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 +1.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -5.0	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： 165,000 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)
	3,358,285	674,236	2,684,049	1,868,750	815,299	(0.9763) 795,976	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	20,946,737 円 (116,000 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45㎡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	1,450	134,850	1.0	134,850
2 ~ 2	居宅	93.00	100.0	93.00	1,470	136,710	1.0	136,710
~								
~								
~								
計		186.00	100.0	186.00		271,560		271,560
年額支払賃料				271,560円 x 12ヶ月 = 3,258,720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 (%))				3,258,720円 x 5.0% + 204,000円 x 5.0% = 173,136円				
以上計 + a+ - -				3,289,584円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				271,560円 x 95.0% x 1.00% = 2,580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%) 271,560円 x 95.0% x 0.2563 = 66,121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 + + +				3,358,285円 (18,554円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多4C (賃) - 601	1,504 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,503円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 102	1,532 (1,469)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,551	月額支払賃料 (1,470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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	173,136 円	3,462,720 x	5.0 %
公租公課	土地 67,600 円	査定額	
	建物 254,100 円	29,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	674,236 円 (	3,725 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	29,900,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 186.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,868,750 円 (10,325 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,358,285 円
総費用			674,236 円
純収益 -			2,684,049 円
建物等に帰属する純収益			1,868,750 円
土地に帰属する純収益 -			815,299 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			795,976 円 (4,398 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	20,946,737 円 (		116,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
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

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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993番26 「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 W2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西5m 市道	水道、下水	雑餉限2.8 km	(その他) 高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m 市道	交通施設	雑餉限駅 北方2.8 km	法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m
(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	83,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	66,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主に博多区郊外及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は市内及び隣接市町に居住するサラリーマン世帯あるいは転売を目的とした不動産業者である。最寄り駅徒歩圏外の住宅地域であるため、地価水準は市中心部の戸建て住宅地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1,000万円~1,500万円程度、新築の戸建住宅であれば4,000万円前後とみられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,200 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	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も残るが、不動産の取得需要は引き続き堅調である。			
	- 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/㎡				個別的要因	市郊外の駅徒歩圏外の戸建住宅地域であるが、市中心部に比べ相対的に割安なため不動産取得需要は強い。		
変動率 年間 +9.0 % 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4C - 1309	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ台形	南4.7 m市道 北西6.8 m 角地		1低専 (60,80) 特別用途地区			
b	福岡博多4C - 1306	福岡市博多区				更地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m市道		1低専 (40,60) 特別用途地区			
c	福岡博多4C - 805	福岡市博多区				建付地	()	袋地等	東5.3 m市道		1低専 (50,80)			
d	福岡博多4C - 1312	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北東4.2 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	() 84,990	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	87,932	100 [101.8]	86,377	街路 交通・ 接近	0.0	86,400			
b	() 36,550	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [/]	100 [50.0]	77,267	100 [94.0]	82,199	環境 画地	0.0	82,200			
c	() 80,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	88,889	100 [107.8]	82,457	行政	0.0	82,500			
d	() 73,394	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,752	100 [96.7]	81,440	その他	0.0	81,400			
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 +0.95	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	+6.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
b	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	0.0	環境	-5.0
			画地	-50.0	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	0.0	交通・接近	0.0	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		
d	正常	% / 月 +1.22	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+6.0	環境	-5.0
			画地	0.0	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： 83,600 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)
	2,645,266	616,090	2,029,176	1,633,140	396,036	(0.9760) 386,531	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	9,911,051 円 (66,500 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	1,350	97,200	1.0	97,200	1.0	97,200
2 ~ 2	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,420	102,240	1.0	102,240	1.0	102,240
~										
~										
~										
計		144.00	100.0	144.00		199,440				199,440
年額支払賃料						199,440円 x 12ヶ月 =				2,393,280円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 288,000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 (%))						2,393,280円 x 5.0% + 288,000円 x 5.0% =				134,064円
以上計 + a+ - -										2,547,216円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						199,440円 x 95.0% x 1.00% =				1,895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%) 199,440円 x 95.0% x 0.5075 =				96,155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 + + +						2,645,266円 (17,753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4C (賃) - 1203	1,153 (1,152)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,443	対象基準階の 月額実質賃料 1,480円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 1204	1,204 (1,202)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,523	月額支払賃料 (1,420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	129,000 円	25,800,000 x	0.5 %
維持管理費	187,690 円	2,681,280 x	7.0 %
公租公課	土地 28,500 円	査定額	
	建物 219,300 円	25,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,800 円	25,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	616,090 円 (	4,135 円 / m ²)	(経費率 23.3 %)
(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	25,800,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² x 144.00 m ² 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	1,633,140 円 (10,961 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,645,266 円
総費用			616,090 円
純収益 -			2,029,176 円
建物等に帰属する純収益			1,633,140 円
土地に帰属する純収益 -			396,036 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			386,531 円 (2,594 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	9,911,051 円 (		66,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡博多(県) - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	76,800,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	135,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区西春町 3 丁目 5 3 番 2 「西春町 3 - 3 - 3 3」			地積 (㎡)	422	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	ほぼ整形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域	南西 5.8 m 市道	水道、ガス、下水	春日原 750 m	(その他) 高度地区 2 種 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 20 m、北 130 m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模			440 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	春日原駅 北西方 750 m 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 15m					
	地域要因の将来予測	大野城市、春日市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域である。西鉄天神大牟田線高架化事業や春日原駅周辺整備事業が進行中であるほか、新駅開業予定もあり、今後は発展的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	156,000 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南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は賃貸マンション建設を目論む不動産会社等と見られる。当圏域は通勤、通学の利便性に優れ、底堅い賃貸需要が見込まれることから、マンション用地の取得需要は旺盛である。市場の中心価格帯は容積率 1 種当たり 30 ~ 35 万円 / 坪程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する賃貸マンション適地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-		100	100	[]		標準 交通	域 交通	
	公示価格	円 / ㎡	[]	[]	[]	100		補正 環境	要 環境	
			100	[]	[]			補正 画地	因 行政	
								正 行政	その他	
								その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / ㎡)	内訳	標準 街路	地 街路
				100	100	[100.0]	181,000	標準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	143,000 円 / ㎡	[111.9]	100	100	[100.0]		補正 環境	要 環境	
			100	[100.0]	[88.5]	100		補正 画地	因 行政	
								正 行政	その他	
								その他	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 162,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率 年間 +12.3 % 半年間 %		変動状況要因の	
	一般的要因		当区の人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地、中南部の戸建住宅地とも需要は堅調である。		地域要因		2022年8月、西鉄天神大牟田線高架化事業が供用開始予定。春日原駅周辺の整備も進み、マンション需要が高まっている。		個別的要因	
	個別的要因		個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4C - 812	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北西5.8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡博多4C - 1204	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北6.8 m市道		2中専 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多4C - 808	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
d	福岡博多4C - 1103	福岡市博多区		更地	()	台形	南東4 m市道		準住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 153,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	161,022	$\frac{100}{[85.9]}$	187,453	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	() 148,812	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	158,038	$\frac{100}{[85.9]}$	183,979		187,000	
c	() 143,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,698	$\frac{100}{[87.6]}$	175,454		184,000	
d	() 166,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	181,644	$\frac{100}{[85.5]}$	212,449		175,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			212,000	
									[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.00	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +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 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 184,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,870,191	4,743,722	12,126,469	9,519,200	2,607,269	(0.9571) 2,495,417	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	65,668,868 円 (156,000 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	4 1 ㎡程度の 1 L D K、総戸数 1 8 戸			有効率 の理由	91.6 %	R C 造共同住宅として概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	180.00	90.0	162.00	1,700	275,400	1.0	275,400	
							2.0	550,800	
2 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,730	289,602	1.0	289,602	
							2.0	579,204	
3 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,750	292,950	1.0	292,950	
							2.0	585,900	
4 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,770	296,298	1.0	296,298	
							2.0	592,596	
5 ~	住宅	90.00	86.0	77.40	1,790	138,546	1.0	138,546	
							2.0	277,092	
計		810.00	91.6	741.60		1,292,796		1,292,796	
								2,585,592	
年額支払賃料				1,292,796 円 x 12ヶ月 =					15,513,552 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)				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 (%))				16,314,480 円 x 5.0 % + 768,000 円 x 5.0 % =					854,124 円
以上計 + a+ - -									16,228,356 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,292,796 円 x 95.0 % x 1.00 % =					12,282 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 %) 2,585,592 円 x 95.0 % x 0.2563 =					629,553 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 + + +				16,870,191 円 (39,977 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4C (賃) - 4	1,957 (1,877)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,900	対象基準階の 月額実質賃料 1,826 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 6	1,572 (1,478)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	1,796	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	652,000 円	163,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,220,722 円	17,082,480 x	13.0 %
公租公課	土地 159,500 円	査定額	
	建物 1,385,500 円	163,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	163,000 円	163,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	163,000 円	163,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,743,722 円 (	11,241 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9571
(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	163,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 810.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,519,200 円 (22,557 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,870,191 円	
総費用		4,743,722 円	
純収益 -		12,126,469 円	
建物等に帰属する純収益		9,519,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,607,269 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,495,417 円 (5,913 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	65,668,868 円 (	156,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	57,800,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [令和 4 年1月]	150,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1:2	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 特になし		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	緩やかな傾斜のある既成住宅地域であり、戸建住宅を中心として共同住宅も混在している。空港及び空港駅まで徒歩圏内であり、戸建住宅・賃貸需要ともに見込まれ、地価は上昇傾向である。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	198,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	172,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は博多区北東部及び隣接市町の住宅が存する地域である。福岡空港への接近性より、単身者及びファミリー層ともに需要が見込め、また、戸建・分譲・共同住宅をはじめとした様々な用途が想定可能である。アフターコロナへの動きも出てきており、係る状況を背景に不動産の取得需要は強い。中心となる価格帯は、敷地規模により異なるため、把握し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	143,000 円 / ㎡	[111.9]	100	100	[100.0]	196,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	143,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[81.8]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(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 180,000 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 +8.9 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
	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も残るが、不動産の取得需要は引き続き堅調である。		空港への接近性により、単身・ファミリーともに需要が見込まれ、不動産の取得需要は用途を問わず強い。		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4K - 214	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
b	福岡博多4C - 205	福岡市博多区		貸家建付地	()	袋地等	南東4 m私道		2住居 (70,160) 高度地区2種20m					
c	福岡博多4C - 404	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
d	福岡博多4C - 203	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東6 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	() 211,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	222,143	$\frac{100}{[112.2]}$	197,988	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	() 195,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	217,014	$\frac{100}{[104.8]}$	207,074		198,000 207,000				
c	() 149,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,701	$\frac{100}{[81.6]}$	192,036		192,000				
d	() 165,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	180,020	$\frac{100}{[90.9]}$	198,042		198,000				
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 +0.50	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	+2.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+7.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-20.0
d	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 198,000 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)
	8,969,638	1,923,373	7,046,265	5,019,690	2,026,575	(0.9760) 1,977,937	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	50,716,333 円 (172,000 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 ㎡ (1 L D K) 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	1,570	231,575	2.0	463,150
2 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,650	243,375	1.0	231,575
3 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,650	243,375	2.0	486,750
~							1.0	243,375
~								
計		442.50	100.0	442.50		718,325		1,436,650
年額支払賃料							718,325 円 x 12ヶ月 = 8,619,900 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)							14,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 504,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金により担保されているため計上しない。 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							8,619,900 円 x 4.0 % + 円 x % = 344,796 円	
以上計 + a+ - -							8,779,104 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							1,436,650 円 x 96.0 % x 1.00 % = 13,792 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 %) 718,325 円 x 96.0 % x 0.2563 = 176,742 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 + + +							8,969,638 円 (30,406 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4C (賃) - 1201	1,154 (1,153)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,569	対象基準階の 月額実質賃料 1,690 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 1202	1,677 (1,642)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,819	月額支払賃料 (1,650 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	317,200 円	79,300,000 x	0.4 %
維持管理費	638,673 円	9,123,900 x	7.0 %
公租公課	土地 134,900 円	査定額	
	建物 674,000 円	79,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	79,300 円	79,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,300 円	79,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,923,373 円 (	6,520 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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	79,300,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² x 442.50 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	5,019,690 円 (17,016 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,969,638 円	
総費用		1,923,373 円	
純収益 -		7,046,265 円	
建物等に帰属する純収益		5,019,690 円	
土地に帰属する純収益 -		2,026,575 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,977,937 円 (6,705 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	50,716,333 円 (	172,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡博多(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6)路線価又は倍率	[令和 4 年1月]	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	福岡市博多区那珂 6 丁目 2 8 3 番 1 「那珂 6 - 1 6 - 1 6」				地積 (㎡)	209	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)						
	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 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 7.8 m 市道	交通 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オープンした。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	標準価格	195,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格	160,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層や不動産業者等である。福岡市中心部の居住利便性の高い住宅地の地価上昇が続いており、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する状況が続く。需要の中心となる価格帯は 1 坪 5 0 ~ 7 0 万円程度であるが、青果市場跡地にオープンした大規模商業施設の影響により居住利便性が向上しており、更なる高値取引もみられる状況が続いている。												
(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が行われるケースがほとんどであり、賃貸事業の投資採算性はあまり考慮されない。したがって、本件ではこうした市場の実態を考慮し、標準価格を重視し、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 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 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	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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他				
	前年指定基準地の価格	143,000 円 / ㎡	[111.9]	100	100	[100.0]	187,000	0.0	-7.0				
			100	[100.0]	[85.7]	100		0.0	-3.0				
								0.0	-5.0				
								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 170,000 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	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率	年間 +11.8 %	半年間 %	変動状況要因
	<ul style="list-style-type: none"> 一般的要因) 福岡市顕著な人口増加続く。銀行貸出金・預金残高の前年同月比増、住宅着工戸数増加傾向も続く。一方、有効求人倍率はふるわない。 地域要因) 周辺にバスターミナルも有する大規模商業施設のオープンで、居住利便性が向上している。 個別的要因) 個別的要因に変動はない。 												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多4K - 413	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北2.7 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多4C - 402	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m私道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m	
c	福岡博多4C - 5	福岡市博多区		更地	()	不整形	西2.7 m私道 北6.6 m 角地		1住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡博多4C - 1206	福岡市博多区		更地	()	台形	西6.2 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	() 215,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,249	$\frac{100}{[105.1]}$	204,804	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	205,000
b	() 193,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,203	$\frac{100}{[90.3]}$	213,957	画地 0.0 行政 0.0	214,000
c	() 131,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	140,889	$\frac{100}{[80.3]}$	175,453	その他 0.0	175,000
d	() 157,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	170,454	$\frac{100}{[89.3]}$	190,878	その他 0.0	191,000
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	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			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	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			
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 -3.0	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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 195,000 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)
	4,946,743	1,182,922	3,763,821	2,500,760	1,263,061	(0.9767) 1,233,632	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	33,341,405 円 (160,000 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	1,750	197,400	1.0	197,400
2 ~ 2	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,800	203,040	1.0	203,040
~								
~								
~								
計		248.00	91.0	225.60		400,440		400,440
年額支払賃料						400,440 円 x 12ヶ月 = 4,805,280 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 (%))						5,046,221 円 x 4.0 % + 円 x % = 201,849 円		
以上計 + a+ - -						4,844,372 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						400,440 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,844 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 400,440 円 x 96.0 % x 0.2563 = 98,527 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 + + +						4,946,743 円 (23,669 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4C (賃) - 103	1,882 (1,805)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [91.0]	<u>100</u> [100.0]	1,880	対象基準階の 月額実質賃料 1,840 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 601	1,504 (1,500)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [87.0]	<u>100</u> [100.0]	1,729	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	福岡博多4C (賃) - 5	1,880 (1,803)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,979	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	161,600 円	40,400,000 x	0.4 %
維持管理費	504,622 円	5,046,221 x	10.0 %
公租公課	土地 92,500 円	査定額	
	建物 343,400 円	40,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,182,922 円 (	5,660 円 / m ²)	(経費率 23.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	40,400,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 248.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,500,760 円 (11,965 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,946,743 円	
総費用		1,182,922 円	
純収益 -		3,763,821 円	
建物等に帰属する純収益		2,500,760 円	
土地に帰属する純収益 -		1,263,061 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,233,632 円 (5,903 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	33,341,405 円 (	160,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	3,860,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,370,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	4,090,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外「博多駅東1-12-6」				地積(㎡)	719	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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 1:3.5	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	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(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 特にない		街路	30 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。オフィス賃貸市況の先行き不透明感で需要者は用地取得に慎重になっており、今後は用地需要が顕著に減退するまでは地価は横ばい傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	4,650,000 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。オフィス賃貸市況の先行き不透明感により、オフィスの新規開発について無理をする需要者は少なくなっているものの、優良立地については依然として需要は安定しており、規模が小さければまだ高値取得を行う需要者も存在している。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪200~300万円程度である。							
(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、建築費高騰とオフィス賃貸市況の先行き不透明感で収益価格は上昇が見込めなくなっている。しかし、依然として優良物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 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 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 5,250,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	福岡市顕著な人口増加続く。銀行貸出金・預金残高の前年同月比増、住宅着工戸数増加傾向も続く。一方、有効求人倍率はふるわない。	
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 2 公示価格 5,370,000 円/㎡							
変動率		年間 +2.3 %	半年間 0.0 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4 CDH - 1301	福岡市博多区		貸家建付地	()	正方形	東8 m市道		商業 (90,480) 駐車場整備地区		
b	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		
c	福岡博多4 KDH - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	東50.7 m県道		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
d	福岡中央4 CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		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	() 3,403,170	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,403,170	100 [63.6]	5,350,896	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,620,000	
b	() 5,495,417	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,233,730	100 [97.0]	5,395,598	環境 0.0	5,670,000	
c	() 2,759,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	2,904,679	100 [58.8]	4,939,930	画地 +5.0	5,190,000	
d	() 5,613,959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,346,628	100 [96.0]	5,569,404	行政 0.0 その他 0.0	5,850,000	
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 -8.0	交通・接近 -6.0	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 -3.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -40.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	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： 5,500,000 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)
	317,233,558	99,523,564	217,709,994	82,824,000	134,885,994	(0.9176) 123,771,388	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	3,345,172,649 円 (4,650,000 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	福岡博多4C (賃) - 101	4,888 (4,840)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [66.0]	<u>100</u> [100.0]	7,406	対象基準階の 月額実質賃料 6,874 円/㎡
b	福岡中央4C DH(賃) - 101	6,580 (6,504)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	6,093	月額支払賃料 (6,806 円/㎡)
c	福岡博多4C DH(賃) - 1302	5,347 (5,294)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [112.0]	<u>100</u> [68.0]	<u>100</u> [100.0]	7,021	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	6,800,000 円	1,360,000,000 x	0.5 %
維持管理費	46,281,264 円	330,580,460 x	14.0 %
公租公課	土地 32,162,300 円	査定額	
	建物 11,560,000 円	1,360,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,360,000 円	1,360,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,360,000 円	1,360,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	99,523,564 円 (	138,419 円 / m ²)	(経費率 31.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9176
(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	1,360,000,000 円	設計監理料率 299,000 円 / m ² x 4,416.25 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	82,824,000 円 (115,193 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			317,233,558 円
総費用			99,523,564 円
純収益 -			217,709,994 円
建物等に帰属する純収益			82,824,000 円
土地に帰属する純収益 -			134,885,994 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			123,771,388 円 (172,144 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,345,172,649 円 (		4,650,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 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

鑑定評価額	911,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	600,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	20m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	846,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	628,000 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、不動産デベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。近時ではコロナ後を見据えた投資・開発もみられ、オフィス売買市場では取得に前向きな需要者が依然として根強く、マンション用地の取得も激しさを増している。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250~280万円前後である。							
(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、類似性が高く価格牽連性を有する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 街路交通環境補正行政その他	地 街路交通環境行政その他
	標準地番号							
(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 街路交通環境補正行政その他	地 街路交通環境行政その他
	福岡博多(県) 5 - 13							
	前年指定基準地の価格	[117.5]	100	100	[102.0]	821,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 730,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。		
変動率	年間 +12.3 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4C - 603	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡博多4C - 705	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡博多4C - 2	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡博多4K - 213	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西15 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	() 617,726	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	697,055	100 [85.0]	820,065	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	836,000	
b	() 955,864	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	999,561	100 [119.6]	835,753	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	852,000	
c	() 769,669	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	838,939	100 [96.6]	868,467	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	886,000	
d	() 546,299	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	546,299	100 [68.7]	795,195	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	811,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 846,000 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)	
	128,293,805	38,297,940	89,995,865	61,700,000	28,295,865	(0.9364) 26,496,248	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	697,269,684 円 (628,000 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	3,930	1,277,250	8.0	10,218,000		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	2,960	1,110,000	6.0	6,660,000		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	73.4	2,950.00		9,047,250		56,838,000		
年額支払賃料					9,047,250 円 x 12ヶ月 = 108,567,000 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)					17,000 円/台 x 16 台 x 12ヶ月 + = 3,264,000 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 (%))					129,807,000 円 x 4.0 % + 3,264,000 円 x 4.0 % = 5,322,840 円					
以上計 + a+ - -					127,748,160 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					56,838,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 545,645 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 + + +					128,293,805 円 (115,476 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4C (賃) - 1103	3,992 (3,992)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [130.0]	2,925	対象基準階の月額実質賃料 2,975 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 203	3,342 (3,326)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	3,038	月額支払賃料 (2,960 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	5,000,000 円	1,000,000,000 x	0.5 %
維持管理費	18,629,940 円	133,071,000 x	14.0 %
公租公課	土地 4,168,000 円	査定額	
	建物 8,500,000 円	1,000,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,000,000 円	1,000,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,000,000 円	1,000,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	38,297,940 円 (	34,472 円 / m ²)	(経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	1,000,000,000 円	設計監理料率 242,000 円 / m ² x 4,020.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	61,700,000 円 (55,536 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			128,293,805 円
総費用			38,297,940 円
純収益 -			89,995,865 円
建物等に帰属する純収益			61,700,000 円
土地に帰属する純収益 -			28,295,865 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			26,496,248 円 (23,849 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	697,269,684 円 (		628,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 200,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 795,000 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 4年1月], 590,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

(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4C - 408	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西14 m市道		商業 (90,500) 駐車付置義務		
b	福岡博多4K - 213	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西15 m市道		商業 (90,500)		
c	福岡博多4C - 1004	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西8 m市道		商業 (90,480) 駐車付置義務		
d	福岡中央4C - 8	福岡市中央区		更地	()	長方形	北東15 m市道 北西9 m 角地		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	() 551,609	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	634,350	100 [82.1]	772,655	街路 0.0 交通・接近 0.0	773,000	
b	() 546,299	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	546,299	100 [65.5]	834,044	環境 0.0	834,000	
c	() 574,277	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [/]	100 [98.0]	644,011	100 [80.6]	799,021	画地 0.0	799,000	
d	() 650,217	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	656,530	100 [77.8]	843,869	行政 0.0 その他 0.0	844,000	
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 +1.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	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 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -35.0	画地 0.0	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 -10.0	交通・接近 +12.0	環境 -20.0	画地 -2.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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： 813,000 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)
	26,751,654	7,468,774	19,282,880	13,166,400	6,116,480	(0.9564) 5,849,801	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	149,994,897 円 (595,000 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	3,025	211,750	8.0	1,694,000		
2 ~ 2	事務所	200.00	70.0	140.00	2,780	389,200	6.0	2,335,200		
3 ~ 5	住宅	200.00	85.0	170.00	2,570	436,900	2.0	873,800		
~		20.00								
~										
計		1,020.00	70.6	720.00		1,911,650		6,650,600		
年額支払賃料					1,911,650 円 x 12ヶ月 = 22,939,800 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 (%))					27,259,800 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 1,111,992 円					
以上計 + a+ - -					26,687,808 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,650,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 63,846 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 + + +					26,751,654 円 (106,157 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 4 C (賃) - 1107	2,411 (2,361)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,389	対象基準階の 月額実質賃料 2,574 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) - 1108	2,923 (2,803)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,983	月額支払賃料 (2,570 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	1,055,000 円	211,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,613,974 円	27,799,800 x	13.0 %
公租公課	土地 584,300 円	査定額	
	建物 1,793,500 円	211,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	211,000 円	211,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	211,000 円	211,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,468,774 円 (	29,638 円 / m ²)	(経費率 27.9 %)
(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	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	0.9564
(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	211,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,166,400 円 (52,248 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			26,751,654 円
総費用			7,468,774 円
純収益 -			19,282,880 円
建物等に帰属する純収益			13,166,400 円
土地に帰属する純収益 -			6,116,480 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,849,801 円 (23,213 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	149,994,897 円 (		595,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 4 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, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 450,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 880,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 5 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市博多区博多駅南 3 丁目 2 0 番. (2) 近隣地域: 東 80m, 西 20m, 南 15m, 北 75m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗事務所兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 914,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、J R博多駅を中心とする商業地域と判断される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 福岡博多(県) 5 - 13. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 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4 C - 2	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡博多4 C - 705	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡博多4 K - 1305	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東5 m市道		商業 (90,300) 地区計画等		
d	福岡博多4 C - 1307	福岡市博多区		底地	()	ほぼ長方形	北西25 m国道 南西4.5 m 角地		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
e	福岡博多4 C - 204	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西18 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 769,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	838,939	$\frac{100}{[91.5]}$	916,873	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	() 955,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	999,561	$\frac{100}{[108.9]}$	917,871		917,000	
c	() 819,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	926,040	$\frac{100}{[104.0]}$	890,423		918,000	
d	() 618,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	641,678	$\frac{100}{[70.7]}$	907,607		890,000	
e	() 1,115,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,151,903	$\frac{100}{[124.2]}$	927,458	[100.0] 100	908,000	
										927,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.50	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 -30.0	画地 +5.0	行政 -2.0	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 +3.0	環境 +23.0	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： 914,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	67,859,980	18,224,217	49,635,763	32,760,000	16,875,763	(0.9354) 15,785,589	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	404,758,692 円 (792,000 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階以上は平均専有面積約36㎡の1LDKを想定、タワー式駐車場25台			有効率の理由	73.8 %	標準的なレンタル比を採用				
(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 ~	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4C (賃) - 401	2,562 (2,562)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,562	対象基準階の 月額実質賃料 2,609 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 402	2,122 (2,035)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,653	月額支払賃料 (2,550 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	2,625,000 円	525,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,037,517 円	69,519,360 x	13.0 %
公租公課	土地 1,049,200 円	査定額	
	建物 4,462,500 円	525,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	525,000 円	525,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	525,000 円	525,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,224,217 円 (	35,664 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(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	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	0.9354
(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	525,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 2,535.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	32,760,000 円 (64,110 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			67,859,980 円
総費用			18,224,217 円
純収益 -			49,635,763 円
建物等に帰属する純収益			32,760,000 円
土地に帰属する純収益 -			16,875,763 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			15,785,589 円 (30,892 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	404,758,692 円 (		792,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	1,910,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,150,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	1,630,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	
	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10 m 市道、南側道	水道、ガス、下水	博多600 m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 50 m、北 120 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 25 m、奥行 約 25 m、			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	10 m市道	交通施設	博多駅西方600 m	法令 商業(100,500) 防火 規制 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び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	2,180,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,970,000 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び地域で、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である。博多駅周辺の土地の需要は依然として堅調で、需要の中心となる価格帯は1㎡当たり210万円程度と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等も勘案して、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			域 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			域 交通 環境 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,000,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +7.5 %	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4C - 1303	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	西16 m市道 東4 m 二方路		商業 (90,600) 駐車場整備地区	
b	福岡博多4C - 811	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南西16 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,500) 地区計画等	
c	福岡博多4C - 1010	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10 m市道		商業 (90,400)	
d	福岡博多4KDH - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	東50.7 m県道		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
e	福岡博多4C - 206	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		商業 (100,240)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,988,476	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	2,142,383	100 [110.3]	1,942,324	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	2,040,000
b	() 2,120,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	2,019,586	100 [96.9]	2,084,196	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	2,190,000
c	() 1,783,219	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,831,366	100 [83.2]	2,201,161	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	2,310,000
d	() 2,759,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	2,904,679	100 [136.2]	2,132,657	その他 0.0	2,240,000
e	() 1,335,762	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,343,543	100 [69.5]	1,933,155	[105.0] 100	2,030,000
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 +0.63	街路 0.0 画地 -3.1	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 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.90	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 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 +6.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.60	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 -6.0 行政 -13.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,180,000 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)	
	208,331,320	62,542,208	145,789,112	74,657,000	71,132,112	(0.9364) 66,608,110	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	1,752,845,000 円 (1,970,000 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㎡	33.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～7階は事務所、立体駐車場20台を想定。			有効率の理由	73.0%	標準的なレンタル比

(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)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	620.00	70.0	434.00	5,000	2,170,000	12.0	26,040,000		
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	4,100	2,033,600	12.0	24,403,200		
～	塔屋	30.00								
1～1	立体駐車場	300.00								
～										
計		4,670.00	73.0	3,410.00		14,371,600		172,459,200		
年額支払賃料					14,371,600円 x 12ヶ月 = 172,459,200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 (%))					209,287,200円 x 4.0% + 6,000,000円 x 4.0% = 8,611,488円					
以上計 + a+ - -					206,675,712円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					172,459,200円 x 96.0% x 1.00% = 1,655,608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 + + +					208,331,320円 (234,343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4C (賃) 901	3,972 (3,933)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	4,317	対象基準階の月額実質賃料 4,141円/㎡
b	福岡博多4C (賃) 203	3,342 (3,326)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	3,932	月額支払賃料 (4,100円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	6,050,000 円	1,210,000,000 x	0.5 %
維持管理費	30,140,208 円	215,287,200 x	14.0 %
公租公課	土地 13,647,000 円	査定額	
	建物 10,285,000 円	1,210,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,210,000 円	1,210,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,210,000 円	1,210,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	62,542,208 円 (	70,351 円 / m ²)	(経費率 30.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	1,210,000,000 円	設計監理料率 251,000 円 / m ² x 4,670.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	74,657,000 円 (83,979 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		208,331,320 円	
総費用		62,542,208 円	
純収益 -		145,789,112 円	
建物等に帰属する純収益		74,657,000 円	
土地に帰属する純収益 -		71,132,112 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		66,608,110 円 (74,925 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	1,752,845,000 円 (	1,970,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡博多(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記
鑑定評価額	428,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,930,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) [令和 4年1月] 路線価又は倍率	1,470,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29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	福岡市博多区中洲4丁目3番1外「中洲4-2-18」			地積(㎡)	222	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火 (その他) (100,600)				
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 RC 5	飲食店ビル等が建ち並ぶ歓楽街の商業地域	北東12m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	中洲川端250m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 10m、北 70m			標準的使用	中高層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 10m、規模			220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1.2m市道	交通 中洲川端駅 南東方250m	法令 商業(100,600) 防火	規制				
	地域要因の将来予測	当地域は、飲食店舗ビルが建ち並ぶ歓楽街である。新型コロナウイルスの影響により企業の接待需要は低調であるが、最近では若者を中心ににぎわいが戻りつつあり、今後も西日本有数の歓楽街として推移するものと予測する。									
(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	1,950,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,600,000 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飲食店舗を中心とする繁華街一帯であるが、特に中洲2～4丁目に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者としては貸しビル業を営む県内外の法人等が想定される。中洲地区は新型コロナウイルスの影響を受け売上は厳しい状況にあったが、近時では来街者は戻りつつある。西日本有数の歓楽街として稀少性もあり、投資需要は旺盛であるが、取引件数が少なく、需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,910,000 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 +1.0% 半年間 %		
									価格形成要因の		
									(一般的要因) 博多区オフィスの空室率は上昇傾向にあるが、優良物件に対する投資意欲は引き続き旺盛である。マンション用地の需要も高い。 (地域要因) 企業の接待需要は戻っていないが、若者を中心に客は増えており、出店需要は高い。飲食店舗の空室はほぼない状況である。 (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	福岡中央4C - 1306	福岡市中央区		更地	()	長方形	南西10.8 m県道 南東3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
b	福岡博多4C - 206	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		商業 (100,240)				
c	福岡博多4C - 204	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西18 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
d	福岡博多4C - 609	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道 南西4 m 角地		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	() 1,512,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	1,569,784	$\frac{100}{[85.5]}$	1,836,005	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,930,000			
b	() 1,335,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,343,543	$\frac{100}{[69.3]}$	1,938,734	画地 +5.0 行政 0.0	2,040,000			
c	() 1,115,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,151,903	$\frac{100}{[65.8]}$	1,750,612	その他 0.0	1,840,000			
d	() 1,672,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,623,665	$\frac{100}{[77.1]}$	2,105,921	その他 0.0	2,210,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -19.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 +3.0	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： 1,950,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	77,611,277	22,230,340	55,380,937	40,934,400	14,446,537	(0.9564) 13,816,668	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	354,273,538 円 (1,600,000 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 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m x 11.5 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 ~	店舗	200.00	60.0	120.00	9,100	1,092,000	8.0	8,736,000
2 ~ 6	店舗	200.00	65.0	130.00	6,800	884,000	6.0	5,304,000
7 ~	店舗	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)					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 (%))					80,466,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 3,218,640 円			
以上計 + a+ - -					77,247,360 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					37,908,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 363,917 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 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 + + +					77,611,277 円 (349,600 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多4C (賃) - 1	6,688 (6,655)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	6,609	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 2	6,906 (6,849)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,120	月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,280,000 円	656,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	11,265,240 円	80,466,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 3,027,500 円	査定額	
	建物 3,345,600 円	656,000,000 ×	30.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	656,000 円	656,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	656,000 円	656,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	22,230,340 円 (	100,137 円 / m ²)	(経費率 28.6 %)
(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 _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	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	656,000,000 円	設計監理料率 490,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² (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 ×	40,934,400 円 (184,389 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			77,611,277 円
総費用			22,230,340 円
純収益 -			55,380,937 円
建物等に帰属する純収益			40,934,400 円
土地に帰属する純収益 -			14,446,537 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			13,816,668 円 (62,237 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	354,273,538 円 (		1,600,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	403,000,000 円	1㎡当たりの価格	990,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	720,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	福岡市博多区中呉服町115番1外「中呉服町4-26」				地積(㎡)	407	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	
	正方形 1:1	事務所兼倉庫 RC 6	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東25m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町150m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 50m、南 50m、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 20m、奥行 約 20m、			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	呉服町駅 北東方150m	法令規制	商業(80,500) 防火 駐車場整備地区	
(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	1,040,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	794,000 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はあるが、福岡市都心部では投資を目論む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・規模等如何の個別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	比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比準価格を重視し、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	福岡博多(県) 5 - 13	[117.5]	100	100	[105.0]	993,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 872,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	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。			
	- 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 +13.5 %	半年間 %	個別的要因	オフィスの賃貸市場は以前に比べれば若干弱含みではあるが、博多駅周辺地域における投資需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。				

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4C-1010	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡博多4C-204	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西18 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
c	福岡博多4K-502	福岡市博多区		更地	()	台形	北西4 m市道		商業 (90,240)		
d	福岡博多4K-1305	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東5 m市道		商業 (90,300) 地区計画等		
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	() 1,783,219	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,831,366	100 [121.0]	1,513,526	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,590,000	
b	() 1,115,094	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,151,903	100 [116.4]	989,607	環境 0.0	1,040,000	
c	() 714,711	100 [100.0]	[110.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	786,897	100 [69.9]	1,125,747	画地 +5.0	1,180,000	
d	() 819,504	100 [100.0]	[113.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	926,040	100 [90.3]	1,025,515	行政 0.0 その他 0.0	1,080,000	
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				工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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	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 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	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： 1,040,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	68,495,001	21,413,327	47,081,674	34,243,500	12,838,174	(0.9571) 12,287,416	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	323,353,053 円 (794,000 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	3,384	686,952	10.0	6,869,520		
2 ~ 7	事務所	280.00	77.7	217.50	3,100	674,250	8.0	5,394,000		
~		20.00								
~										
~										
計		1,980.00	76.2	1,508.00		4,732,452		39,233,520		
年額支払賃料					4,732,452 円 x 12ヶ月 =					56,789,424 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)					25,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 1,500,000 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 (%))					69,456,624 円 x 4.0 % + 1,500,000 円 x 4.0 % =					2,838,265 円
以上計 + a+ - -										68,118,359 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					39,233,520 円 x 96.0 % x 1.00 % =					376,642 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 + + +					68,495,001 円 (168,292 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4C DH(賃 - 101	4,286 (4,234)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	3,247	対象基準階の 月額実質賃料 3,121 円/㎡
b	福岡市博多4 K(賃 - 604	2,898 (2,874)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	3,019	月額支払賃料 (3,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,775,000 円	555,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,933,927 円	70,956,624 x	14.0 %
公租公課	土地 2,876,900 円	査定額	
	建物 4,717,500 円	555,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	555,000 円	555,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	555,000 円	555,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	21,413,327 円 (	52,613 円 / m ²)	(経費率 31.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9571
(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	555,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² x 1,980.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x	仕上部分 40 % + 0.0566 x
			設備部分 30 % + 0.0889 x
建物等に帰属する純収益 x	34,243,500 円 (84,136 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			68,495,001 円
総費用			21,413,327 円
純収益 -			47,081,674 円
建物等に帰属する純収益			34,243,500 円
土地に帰属する純収益 -			12,838,174 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			12,287,416 円 (30,190 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	323,353,053 円 (		794,000 円 / m ²)

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4 C - 4	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	北西42 m市道 南東6.9 m 北東5.4 m 三方路		商業 (100,400)					
b	福岡博多4 C - 2	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)					
c	福岡博多4 C - 204	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西18 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
d	福岡博多4 C - 206	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		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	() 817,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	794,691	$\frac{100}{[63.4]}$	1,253,456	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	() 769,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	838,939	$\frac{100}{[67.8]}$	1,237,373	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				
c	() 1,115,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,151,903	$\frac{100}{[96.9]}$	1,188,754	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				
d	() 1,335,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,343,543	$\frac{100}{[101.6]}$	1,322,385	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				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
									[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	0.0	交通・接近	-11.0	環境	-25.0
			画地	+2.9	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	-8.0	交通・接近	-3.0	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		
c	正常	% / 月 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	+3.0	環境	0.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-12.0	交通・接近	-1.0	環境	+30.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-22.0	その他	+15.0		
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： 1,300,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	124,647,838	34,220,514	90,427,324	58,745,400	31,681,924	(0.9149) 28,985,792	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	743,225,436 円 (943,000 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	2,400	993,600	1.0	993,600			
~	塔屋	50.00									
~	駐車場	150.00									
~											
計		4,800.00	83.9	4,025.00		9,839,400		7,176,000		8,942,400	
年額支払賃料				9,839,400 円 x 12ヶ月 =						118,072,800 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 (%))				125,317,800 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % =						5,099,112 円	
以上計 + a+ - -										122,378,688 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 %) 8,942,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =						2,200,260 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 + + +				124,647,838 円 (158,183 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4C (賃) - 1301	2,131 (2,086)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,267	対象基準階の 月額実質賃料 2,432 円/㎡	
b	福岡博多4C (賃) - 1302	2,365 (2,315)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,597	月額支払賃料 (2,381 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	4,970,000 円	994,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	16,572,114 円	127,477,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 2,241,400 円	査定額を計上。	
	建物 8,449,000 円	994,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	994,000 円	994,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	994,000 円	994,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	34,220,514 円 (	43,427 円 / m ²)	(経費率 27.5 %)
(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	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	0.9149
(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	994,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² × 4,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 × 40 % +	仕上部分 0.0572 × 40 % +
		設備部分 0.0896 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	58,745,400 円 (74,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		124,647,838 円	
総費用		34,220,514 円	
純収益 -		90,427,324 円	
建物等に帰属する純収益		58,745,400 円	
土地に帰属する純収益 -		31,681,924 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		28,985,792 円 (36,784 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	743,225,436 円 (	943,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	5,440,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,670,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	2,880,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	福岡市博多区博多駅前4丁目156番外「博多駅前4-2-25」				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	
	長方形 1.5:1	校舎 SRC 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36m 市道、背面道	水道、ガス、下水	博多500m	(その他) 駐車場整備地区(100,590)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 240m、南 130m、北 90m			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 45m、奥行 約 30m、			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	法令規制	商業(100,600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	近隣地域内のホテルが複合ビルへ建替予定(2028竣工)。近隣のオフィスビルも建替予定(2024年竣工)。容積率割増制度がインセンティブとなっている。地価上昇傾向が持続している。						
(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	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	3,800,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	3,200,000 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-REIT等。新型コロナにより取引件数は3年連続減少した。博多駅前地区のオフィス空室率は5%前半まで上昇し、先行きに不安感がある。取引価格帯は数億~数十億円だが、J-REITは30億円以上の物件を探している模様。近隣のJ-REIT保有物件の期末鑑定キャップレートは4~4.2%。							
(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近接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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号		100	100	[]			域交通環境行政その他
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	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	街路交通環境補正行政その他
	福岡博多(県) 5 - 1		100	100	[104.0]	3,650,000		域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[104.0]			域交通環境行政その他
	5,250,000 円/㎡	100	[105.0]	[145.8]	100			域交通環境行政その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,500,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	都心部の超一等地エリアの地価はほぼ上限にあるが、その周辺エリアでは地価は上昇中。		
					(地域要因)	近隣地域の背後で令和3年7月に高規格な賃貸オフィスビル「博多コネクタ」(延21449.28㎡)が開業。		
					(個別的要因)	特になし		
	変動率	年間	+4.9%	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4 CDH - 1301	福岡市博多区		貸家建付地	()	正方形	東8 m市道		商業 (90,480) 駐車場整備地区		
c	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		
d	福岡博多4 KDH - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	東50.7 m県道		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	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,233,730	100 [110.0]	4,757,936	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,950,000	
b	() 3,403,170	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,403,170	100 [84.6]	4,022,660	環境 0.0	4,180,000	
c	() 3,375,514	100 [100.0]	[117.4] 100	100 [80.0]	100 [105.0]	4,717,683	100 [120.8]	3,905,367	画地 +5.0 行政 -1.0	4,060,000	
d	() 2,759,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	2,904,679	100 [87.5]	3,319,633	その他 0.0	3,450,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.16	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
d	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 -2.0	環境 -15.0	画地 -5.0	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： 3,800,000 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)
	477,517,513	119,835,025	357,682,488	165,356,000	192,326,488	(0.9364) 180,094,523	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	4,739,329,553 円 (3,200,000 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)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	1,075.00	45.0	483.75	6,800	3,289,500	12.0	39,474,000		
2 ~ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	5,600	4,635,400	12.0	55,624,800		
~	駐車場	360.00								
~										
~										
計		8,960.00	70.1	6,278.00		35,737,300		428,847,600		
年額支払賃料					35,737,300 円 x 12ヶ月 = 428,847,600 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 (%))					485,349,600 円 x 4.0 % + 7,776,000 円 x 4.0 % = 19,725,024 円					
以上計 + a+ - -					473,400,576 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					428,847,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 4,116,937 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 + + +					477,517,513 円 (321,994 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4C (賃) - 201	4,871 (4,838)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	5,412	対象基準階の月額実質賃料 5,656 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 202	5,975 (5,925)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	5,773	月額支払賃料 (5,600 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	13,400,000 円	2,680,000,000 x	0.5 %
維持管理費	40,929,425 円	493,125,600 x	8.3 %
公租公課	土地 37,365,600 円	査定額	
	建物 22,780,000 円	2,680,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,680,000 円	2,680,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,680,000 円	2,680,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	119,835,025 円 (	80,806 円 / m ²)	(経費率 25.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	2,680,000,000 円	設計監理料率 290,000 円 / m ² x 8,960.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	165,356,000 円 (111,501 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			477,517,513 円
総費用			119,835,025 円
純収益 -			357,682,488 円
建物等に帰属する純収益			165,356,000 円
土地に帰属する純収益 -			192,326,488 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			180,094,523 円 (121,439 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	4,739,329,553 円 (		3,200,000 円 / m ²)

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,930,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,780,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4年 7月 1日 and 令和 4年 7月 19日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多4 CDH - 301	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 南西4 m 角地		商業 (100,400)				
b	福岡博多4 C - 1010	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10 m市道		商業 (90,400)				
c	福岡博多4 CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,530) 駐車場整備地区				
d	福岡博多4 C - 811	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南西16 m市道 北西4 m 角地		商業 (100,500) 地区計画等				
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	() 1,360,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,358,167	$\frac{100}{[50.7]}$	2,678,830	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,810,000			
b	() 1,783,219	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,831,366	$\frac{100}{[69.3]}$	2,642,664	画地 +5.0 行政 0.0	2,770,000			
c	() 1,899,364	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,808,918	$\frac{100}{[67.7]}$	2,671,962	その他 0.0	2,810,000			
d	() 2,120,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,019,586	$\frac{100}{[73.6]}$	2,744,003	その他 0.0	2,880,000			
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 +0.80	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 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -10.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 +5.0	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： 2,820,000 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)
	314,070,113	97,469,884	216,600,229	127,719,000	88,881,229	(0.9364) 83,228,383	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	2,190,220,605 円 (2,080,000 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㎡	39.0m x 26.8m	前面道路：県道 50.0m 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	4,690	2,743,650	12.0	32,923,800	
～	駐車場	450.00							
～	塔屋	30.00							
～									
計		6,720.00	67.9	4,563.00		21,470,670		257,648,040	
年額支払賃料				21,470,670円 x 12ヶ月 =					257,648,040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 (%))				315,579,888円 x 4.0% + 9,000,000円 x 4.0% =					12,983,196円
以上計 + a+ - -									311,596,692円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				257,648,040円 x 96.0% x 1.00% =					2,473,421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 + + +				314,070,113円 (297,697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4C DH(賃) - 101	4,286 (4,234)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,603	対象基準階の 月額実質賃料 4,740円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 302	4,243 (4,236)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,877	月額支払賃料 (4,690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	10,350,000 円	2,070,000,000 x	0.5 %
維持管理費	45,441,184 円	324,579,888 x	14.0 %
公租公課	土地 19,943,700 円	査定額を計上。	
	建物 17,595,000 円	2,070,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,070,000 円	2,070,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,070,000 円	2,070,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	97,469,884 円 (	92,389 円 / m ²)	(経費率 31.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	2,070,000,000 円	設計監理料率 299,000 円 / m ² x 6,720.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
		設備部分 0.0889 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	127,719,000 円 (121,061 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		314,070,113 円	
総費用		97,469,884 円	
純収益 -		216,600,229 円	
建物等に帰属する純収益		127,719,000 円	
土地に帰属する純収益 -		88,881,229 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		83,228,383 円 (78,889 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	2,190,220,605 円 (	2,080,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 11	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司

鑑定評価額	236,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	620,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	460,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 番 「美野島 3 - 2 2 - 4 0」				地積 (m ²)	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	
	正方形 1 : 1	事務所、共同住宅兼車庫 R C 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	(その他) (90,500)	
(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 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	百年橋通り沿いに存する商業地	街路 2.5 m 県道	交通施設	博多駅 南西方 1.8 km	法令規制	商業 (90,500) 準防
	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	630,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	451,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多駅周辺の中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、不動産投資ファンドや地場の有力不動産業者・個人投資家のほか自用目的の法人等が主体である。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	比準価格は中央区、南区内も含め基準地と類似の幹線、準幹線道路沿いの事例を採用して求めた価格で、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 ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -8.0 域 交通 +27.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 其他 +30.0
	福岡博多 5 - 11	[104.3] 100	100 [105.0]	100 [186.8]	[100.0] 100	617,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -8.0 域 交通 +27.0 要 環境 +23.0 因 行政 0.0 其他 +30.0
	福岡博多(県) 5 - 13	[117.5] 100	100 [105.0]	100 [186.8]	[100.0] 100	617,000		
(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 550,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	金融緩和に伴う投資マネーが流入し、都心周辺部での不動産需要は旺盛で地価高騰が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	県道沿いに事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。不動産需要は堅調で、投資目的の売買も見られ、地価上昇は続いている。		
変動率 年間 +12.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多4 C - 603	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (90,400)				
b	福岡博多4 K - 213	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西15 m市道		商業 (90,500)				
c	福岡中央4 C - 808	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西30 m県道 北西2.5 m 角地		商業 (100,400)				
d	福岡南4 C - 901	福岡市南区		建付地	()	ほぼ台形	北西22 m県道 北東6.2 m 角地		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	() 617,726	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	697,055	100 [110.7]	629,679	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	630,000			
b	() 546,299	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	546,299	100 [82.1]	665,407	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	665,000			
c	() 468,847	100 [70.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	708,707	100 [113.9]	622,219	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	622,000			
d	() 465,116	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	465,559	100 [75.6]	615,819	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	616,000			
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 +1.40	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 +15.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	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 -20.0	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： 630,000 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)
	44,565,500	13,009,140	31,556,360	24,398,400	7,157,960	(0.9354) 6,695,556	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	171,680,923 円 (451,000 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)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,500	490,000	6.0	2,940,000		
2 ~ 2	事務所	200.00	80.0	160.00	2,700	432,000	6.0	2,592,000		
3 ~ 9	共同住宅	200.00	90.0	180.00	2,000	360,000	1.0	360,000		
~	機械質	30.00								
1 ~ 1	駐車上	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,442,000				8,052,000 2,520,000
年額支払賃料					3,442,000 円 x 12ヶ月 =					41,304,000 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 (%))					43,176,000 円 x 4.0 % + 2,520,000 円 x 4.0 % =					1,827,840 円
以上計 + a+ - -										43,868,160 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,052,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					77,299 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 %) 2,520,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =					620,041 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 + + +					44,565,500 円 (116,970 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 4 C (賃) 803	2,118 (2,074)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	2,235	対象基準階の月額実質賃料 2,044 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) 702	1,846 (1,771)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	2,024	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	1,955,000 円	391,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,397,440 円	45,696,000 x	14.0 %
公租公課	土地 551,200 円	査定額	
	建物 3,323,500 円	391,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,009,140 円 (	34,145 円 / m ²)	(経費率 29.2 %)
(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	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	0.9354
(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	391,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 1,890.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,398,400 円 (64,038 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,565,500 円	
総費用		13,009,140 円	
純収益 -		31,556,360 円	
建物等に帰属する純収益		24,398,400 円	
土地に帰属する純収益 -		7,157,960 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,695,556 円 (17,574 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	171,680,923 円 (	451,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	385,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	280,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 0 番 5 外「美野島 1 - 1 7 - 8」			地積 (m ²)	276	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	ほぼ整形 1 : 3	店舗兼共同住宅 R C 6	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 5.8 m 県道	水道、ガス、下水	博多 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 10 m、南 10 m、北 65 m			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 10 m、奥行 約 30 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5 . 8 m 県道	交通施設	博多駅 南西方 1.6 km 法令 近商 (80,300) 準防 規制	
	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ある。福岡市中心部に立地す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	400,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	349,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、不動産ファンド、一般事業会社等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸需要が堅調で安定的な賃貸収入が見込めるため、賃貸マンションへの投資は活況を呈している。土地の取引価格については容積率等により異なるが、坪当たり 1 1 0 万円から 1 4 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	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 340,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況		(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。		
	変動率	年間 +13.2 %	半年間 %		(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、賃貸マンションの建設が活発である。		
					(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4 C - 207	福岡市博多区		貸家 建付 地	()	長方形	南西3.5 m市道		近商 (90,240)				
b	福岡博多4 C - 210	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西4.5 m市道		(都)近商 (90,270)				
c	福岡博多4 C - 409	福岡市博多区		更地	()	不整形	南西6 m市道		近商 (90,300)				
d	福岡博多4 C - 1108	福岡市博多区		建付 地	()	ほぼ長 方形	南東5 m市道		近商 (100,300)				
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	() 290,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	308,301	$\frac{100}{[82.8]}$	372,344	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	372,000			
b	() 373,109	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	408,456	$\frac{100}{[94.1]}$	434,066	0.0 0.0 0.0	434,000			
c	() 301,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	360,696	$\frac{100}{[97.9]}$	368,433	0.0 0.0	368,000			
d	() 308,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	334,777	$\frac{100}{[85.0]}$	393,855	0.0 0.0	394,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +2.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 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)
	18,928,192	5,485,157	13,443,035	9,515,100	3,927,935	(0.9564) 3,756,677	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	96,325,051 円 (349,000 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 1 L D K 約 2 9 ㎡ (2 0 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	1,952	241,072	2.0	482,144		
							1.0	241,072		
3 ~ 4	住宅	130.00	95.0	123.50	2,087	257,745	2.0	515,490		
							1.0	257,745		
5 ~ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	2,012	248,482	2.0	496,964		
							1.0	248,482		
~										
計		780.00	90.0	702.00		1,500,266		3,987,492 1,253,526		
年額支払賃料				1,500,266 円 x 12ヶ月 = 18,003,192 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 (%))				18,887,712 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % = 774,228 円						
以上計 + a+ - -				18,581,484 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,987,492 円 x 96.0 % x 1.00 % = 38,280 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 %) 1,253,526 円 x 96.0 % x 0.2563 = 308,428 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 + + +				18,928,192 円 (68,580 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 4 C (賃) - 803	2,118 (2,074)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,229	対象基準階の 月額実質賃料 2,135 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) - 802	1,869 (1,791)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,967	月額支払賃料 (2,087 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	644,000 円	161,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,903,357 円	19,355,712 x	15.0 %
公租公課	土地 247,300 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,485,157 円 (	19,874 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(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	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	0.9564
(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	161,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 780.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,515,100 円 (34,475 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,928,192 円	
総費用		5,485,157 円	
純収益 -		13,443,035 円	
建物等に帰属する純収益		9,515,100 円	
土地に帰属する純収益 -		3,927,935 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,756,677 円 (13,611 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	96,325,051 円 (	349,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	976,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,210,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	870,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東 3 丁目 3 1 番「博多駅東 3 - 3 - 1 6」				地積 (m ²)	807	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防	
	ほぼ整形 1 : 1	事務所兼共同住宅 R C 7	中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東 8 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多 650 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m		標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、		規模	1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	官公街に近接する商業地域	街路	8 m 市道	交通施設	博多駅 南東方 650 m 法令 商業 (100,400) 規制	
	地域要因の将来予測	博多駅周辺の再開発事業や新築オフィスビルの新規供給等により、ビルの建替えが進んでいる。博多駅東エリアでは新築オフィスのリーシングも順調に推移しているが、全体的には空室率の上昇が懸念されている。						
(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	1,280,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,120,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区及び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、オフィスビルの空室率は A ~ C クラスビルともに上昇傾向にある。取引価格は敷地規模に左右されるが、更地で 1 種 1 0 0 万円、1, 2 0 0, 0 0 0 ~ 1, 3 0 0, 0 0 0 円 / m ² 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、資料の粘着性により、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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,030,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 況 要 因	〔 一 般 的 要 因 〕	ウクライナ問題やインフレ抑制の市中金利の上昇など、不透明要因が山積する中、未だ国内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 1,160,000 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	博多駅東エリアの商業地域。地価上昇により共同住宅の収支は困難となり、今後はオフィスビル、商業ビル中心のエリアに推移する。		
変動率 年間 +17.5 % 半年間 +4.3 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別要因に変動はない。				

(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4C-1	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	北西11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備			
b	福岡博多4C-705	福岡市博多区				建付地	()	長方形	南西8 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,400)			
c	福岡博多4C-206	福岡市博多区				建付地	()	長方形	南4 m市道 東4 m 準角地		商業 (100,240)			
d	福岡博多4C-204	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北西18 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 1,660,988	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,660,988	100 [132.0]	1,258,324	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	1,320,000			
b	() 955,864	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	999,561	100 [83.3]	1,199,953	環境 画地	0.0 0.0	1,260,000			
c	() 1,335,762	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,343,543	100 [112.6]	1,193,200	行政	+5.0 0.0	1,250,000			
d	() 1,115,094	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,151,903	100 [97.4]	1,182,652	その他	0.0	1,240,000			
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 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.5 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.40	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	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 -8.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 +5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-15.0 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： 1,280,000 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)
	142,694,306	46,656,671	96,037,635	59,232,000	36,805,635	(0.9364) 34,464,797	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	906,968,342 円 (1,120,000 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			有効率の理由	83.0 %	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	83.0	381.14	6,050	2,305,897	10.0	23,058,970		
2 ~ 7	事務所	459.20	83.0	381.14	3,500	1,333,990	6.0	8,003,940		
~										
~										
計		3,214.40	83.0	2,667.98		10,309,837		71,082,610		
年額支払賃料						10,309,837 円 x 12ヶ月 = 123,718,044 円				
a共益費(管理費)						700 円/㎡ x 2667.98 ㎡ x 12ヶ月 = 22,411,032 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 6台 x 12ヶ月 + = 1,800,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						146,129,076 円 x 4.0 % + 1,800,000 円 x 4.0 % = 5,917,163 円				
以上計 + a+ - -						142,011,913 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						71,082,610 円 x 96.0 % x 1.00 % = 682,393 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 + + +						142,694,306 円 (176,821 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 4 C (賃) - 203	3,342 (3,326)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	3,518	対象基準階の月額実質賃料 3,518 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) - 304	3,630 (3,630)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	3,474	月額支払賃料 (3,500 円/㎡)
c	福岡博多 4 C (賃) - 303	3,540 (3,531)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,540	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	4,800,000 円	960,000,000 x	0.5 %
維持管理費	20,710,071 円	147,929,076 x	14.0 %
公租公課	土地 11,066,600 円	査定額	
	建物 8,160,000 円	960,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	960,000 円	960,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	960,000 円	960,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	46,656,671 円 (	57,815 円 / m ²)	(経費率 32.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	960,000,000 円	設計監理料率 290,000 円 / m ² x 3,214.40 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,232,000 円 (73,398 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			142,694,306 円
総費用			46,656,671 円
純収益 -			96,037,635 円
建物等に帰属する純収益			59,232,000 円
土地に帰属する純収益 -			36,805,635 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			34,464,797 円 (42,707 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	906,968,342 円 (		1,120,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	252,000,000 円	1㎡当たりの価格	263,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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)	
	正方形1:1	事務所兼倉庫 S 1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西40 m 市道	水道、下水	東比恵1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 32 m、奥行 約 30 m、			規模 950 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4.0 m 市道	交通 博多駅 北東方1.6 km	法令 準工(60,200)		
(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	268,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	205,000 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商業地域及び共同住宅が建築可能な地域も含まれる。主たる需要者は店舗、沿道サービス施設等の事業者や自社ビル取得目的の法人のほか、マンションデベロッパー等である。従来の需要者であるサービス業の事業者や法人に加え、賃貸・分譲マンションを企図する不動産業者も加わり不動産の取得需要は強い。							
(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性を有する取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであり、投資用不動産の取引において重視すべき価格であるが、想定要素が多いため規範性はやや劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にして、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	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	[]		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 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 230,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔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も残るが、不動産の取得需要は引き続き堅調である。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	低層店舗、営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域。博多駅への接近性も良好であり共同住宅としての需要も見込まれる。	
変動率		年間 +14.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多4K-8	福岡市博多区		更地	()	不整形	北8 m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m	
b	福岡博多4C-406	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西28 m国道		準工(70,200)	
c	福岡博多4C-3	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東12.7 m市道		商業(90,500)駐車場整備地区	
d	福岡博多4K-415	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 m市道		商業(90,400)都市景観形成地区	
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	() 245,390	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	295,286	100 [110.3]	267,712	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	268,000
b	() 318,957	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	335,862	100 [125.0]	268,690	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	269,000
c	() 248,494	100 [100.0]	[112.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	278,562	100 [103.6]	268,882	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	269,000
d	() 302,463	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	324,845	100 [126.9]	255,985	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	256,000
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 +0.75	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +1.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +1.10	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 -5.0 行政 +20.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.67	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 -5.0 行政 +15.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 268,000 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)	
		18,335,856	3,420,530	14,915,326	7,051,300	7,864,026	(0.9760) 7,675,289	(4.3 0.4) 3.9 %
		収益価格	196,802,282 円 (205,000 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	555.00	S 1 F		550.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	958 ㎡	32.6 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	2,870	1,578,500	10.0	15,785,000		
~										
~										
~										
計		550.00	100.0	550.00		1,578,500				15,785,000
年額支払賃料					1,578,500 円 x 12ヶ月 = 18,942,000 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)					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 (%))					18,942,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 757,680 円					
以上計 + a+ - -					18,184,320 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					15,785,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 151,536 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 + + +					18,335,856 円 (19,140 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 4 K (賃) - 1201	3,019 (2,994)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,889	対象基準階の月額実質賃料 2,890 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) - 1205	2,498 (2,485)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [91.0]	100 [100.0]	2,890	月額支払賃料 (2,870 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	214,000 円	107,000,000 x	0.2 %
維持管理費	284,130 円	18,942,000 x	1.5 %
公租公課	土地 1,798,900 円	査定額	
	建物 909,500 円	107,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,420,530 円 (	3,570 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(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)	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	0.9760
(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	107,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² x 550.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,051,300 円 (7,360 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,335,856 円
総費用			3,420,530 円
純収益 -			14,915,326 円
建物等に帰属する純収益			7,051,300 円
土地に帰属する純収益 -			7,864,026 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			7,675,289 円 (8,012 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	196,802,282 円 (		205,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 4 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) 5 - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	144,000,000 円	1㎡当たりの価格	350,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)	
	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 特になし		街路 1.6m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オープンした。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。地価にまだ割安感があり、今後ももう少しばかり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	370,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	300,000 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する状況が続く。特に対象基準地周辺では大規模商業施設もオープンし、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 300,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	福岡市顕著な人口増加続く。銀行貸出金・預金残高の前年同月比増、住宅着工戸数増加傾向も続く。一方、有効求人倍率はふるわない。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	周辺にバスターミナルも有する大規模商業施設のオープンで、居住利便性が向上しており、住宅地開発が活発化している。	
変動率 年間 +16.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4C-101	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東27 m市道 南西6 m 角地		準工 (70,200)		
b	福岡博多4C-601	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北東8 m市道		1住居 (60,200)		
c	福岡博多4C-1209	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東18 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多4C-1210	福岡市博多区		更地	()	台形	南東6 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	() 380,055	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.9]	388,207	100 [99.8]	388,985	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	401,000	
b	() 208,506	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	235,080	100 [67.0]	350,866	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	361,000	
c	() 302,484	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	314,886	100 [84.6]	372,206	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	383,000	
d	() 212,931	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [92.1]	247,842	100 [73.9]	335,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	345,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -12.0	環境 +20.0	画地 -2.1	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -7.9	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： 370,000 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)
	32,147,737	9,334,284	22,813,453	17,812,000	5,001,453	(0.9364) 4,683,361	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	123,246,342 円 (300,000 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)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (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	2,030	258,054	1.0		258,054	
							1.0		258,054	
10 ~ 10	共同住宅	138.62	91.7	127.12	2,080	264,410	1.0		264,410	
							1.0		264,410	
~										
~										
計		1,402.98	85.3	1,196.08		2,512,610			3,431,450	2,328,842
年額支払賃料					2,512,610 円 x 12ヶ月 =					30,151,320 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 (%))					32,376,029 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =					1,314,241 円
以上計 + a+ - -										31,541,788 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,431,450 円 x 96.0 % x 1.00 % =					32,942 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%) 2,328,842 円 x 96.0 % x 0.2563 =					573,007 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 + + +					32,147,737 円 (78,218 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4K(賃) - 1108	1,879 (1,839)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [100.0]	2,160	対象基準階の月額実質賃料 2,075 円/㎡
b	福岡博多4C(賃) - 102	1,532 (1,469)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [83.0]	100 [100.0]	2,051	月額支払賃料 (2,030 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	1,525,000 円	305,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,271,284 円	32,856,029 x	13.0 %
公租公課	土地 335,500 円	査定額	
	建物 2,592,500 円	305,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	305,000 円	305,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,334,284 円 (	22,711 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9364
(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	305,000,000 円	設計監理料率 211,000 円 / m ² x 1,402.98 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	17,812,000 円 (43,338 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		32,147,737 円	
総費用		9,334,284 円	
純収益 -		22,813,453 円	
建物等に帰属する純収益		17,812,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,001,453 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,683,361 円 (11,395 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	123,246,342 円 (	300,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	233,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	188,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	140,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	福岡市博多区半道橋 2 丁目 1 8 7 番外「半道橋 2 - 7 - 4 5」			地積 (m ²)	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) (その他)	
	長方形 1.2 : 1	工場兼事務所	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15.5 m 県道	水道、ガス、下水	東比恵1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 30 m			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 40 m、奥行 約 30 m、規模			1,200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 15.5 m 県道	交通施設	東比恵駅 南東方1.5 km	法令 工業 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	幹線沿いに工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域であり、現状を維持するものと予測する。街路条件が良好で、土地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	165,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区及び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、空港等の交通施設への接近性に優れていることから、土地需要は強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 60 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り説得力は高い。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。よって、比準価格を重視し収益価格を関連づけ周辺基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 170,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格変動状況要因の	変動要因	人口の増加や継続する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好調であり、地価は上昇傾向が続いている。	一般的 要因
	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m^{2} )	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	変動率	年間 +10.6 %	半年間 %					個別的 要因

(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4C - 303	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東18.8 m市道 南東4.6 m 角地		2住居 (70,200)					
b	福岡博多4C - 1005	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区20m					
c	福岡博多4C - 1313	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
d	太宰府4C - 1006	太宰府市		建付地	()	不整形	北東10 m県道		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	() 284,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	284,223	$\frac{100}{[147.3]}$	192,955	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	() 186,995	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	216,083	$\frac{100}{[108.2]}$	199,707		200,000				
c	() 113,764	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	129,565	$\frac{100}{[70.7]}$	183,260		183,000				
d	() 163,257	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	177,864	$\frac{100}{[86.6]}$	205,386		205,000				
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 +0.60	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	+35.0
			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 +1.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-2.0	環境	+15.0
			画地	-10.0	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	-8.0	交通・接近	-4.0	環境	-20.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-5.0	環境	-5.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
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： 195,000 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)
	19,366,656	4,138,500	15,228,156	6,370,560	8,857,596	(0.9513) 8,426,231	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	205,517,829 円 (165,000 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	1,670	835,000	8.0	6,680,000		
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,670,000		13,360,000		
年額支払賃料					1,670,000 円 x 12ヶ月 = 20,040,000 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 (%))					20,040,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 801,600 円					
以上計 + a+ - -					19,238,400 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					13,360,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 128,256 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 + + +					19,366,656 円 (15,593 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4C (賃) - 1002	1,325 (1,316)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,440	対象基準階の 月額実質賃料 1,681 円/㎡
b	福岡博多4C (賃) - 1003	1,645 (1,635)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,924	月額支払賃料 (1,670 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	474,000 円	94,800,000 x	0.5 %
維持管理費	1,002,000 円	20,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,667,100 円	査定額	
	建物 805,800 円	94,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,800 円	94,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,800 円	94,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,138,500 円 (	3,332 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9513
(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	94,800,000 円	設計監理料率 92,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
		設備部分 0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,370,560 円 (5,129 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,366,656 円	
総費用		4,138,500 円	
純収益 -		15,228,156 円	
建物等に帰属する純収益		6,370,560 円	
土地に帰属する純収益 -		8,857,596 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,426,231 円 (6,784 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	205,517,829 円 (	165,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	140,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 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)	
	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5.6 m 市道	水道、ガス、下水	東比恵830 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 21 m、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	5.6 m市道	交通施設	東比恵 南東方830 m	法令 準工(60,200) 規制
(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	190,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	167,000 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)の一般事業法人等であるが、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、賃料の運行性や想定要素が多い事から、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	[]		区域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		区域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 167,000 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	低金利といった後押しもあり需要者の物件取得意欲は高く、不動産市場は概ね良好である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	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、地価は今後も上昇傾向で推移するものと思われる。			
変動率		年間 +10.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多4C - 1002	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北東4 m市道		工業 (60,200)		
b	福岡博多4C - 1001	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西5.8 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多4C - 1009	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西4.6 m市道		工業 (60,200)		
d	福岡博多4KDH - 103	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.4 m市道 南西8.2 m 角地		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	() 193,027	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	217,594	100 [109.3]	199,080	街路 0.0 交通・接近 0.0	199,000	
b	() 125,454	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	133,734	100 [77.3]	173,006	環境 0.0	173,000	
c	() 174,936	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	179,659	100 [91.2]	196,995	画地 0.0	197,000	
d	() 198,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	193,103	100 [101.3]	190,625	行政 0.0 その他 0.0	191,000	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	画地 -1.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 0.0	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 -4.0	環境 -5.0	画地 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 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	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： 190,000 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)
	8,764,605	1,936,400	6,828,205	4,515,840	2,312,365	(0.9753) 2,255,250	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	55,006,098 円 (167,000 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	1,700	255,000	6.0	1,530,000		
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,700	255,000	6.0	1,530,000		
~										
~										
~										
計		450.00	100.0	450.00		765,000				4,590,000
年額支払賃料						765,000 円 x 12ヶ月 =				9,180,000 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 (%))						9,180,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =				459,000 円
以上計 + a+ - -										8,721,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,590,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				43,605 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 + + +						8,764,605 円 (26,559 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 4 C (賃) - 1001	2,164 (2,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,827	対象基準階の月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	福岡博多 4 C (賃) - 1002	1,325 (1,316)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,582	月額支払賃料 (1,700 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	336,000 円	67,200,000 x	0.5 %
維持管理費	459,000 円	9,180,000 x	5.0 %
公租公課	土地	435,800 円	査定額
	建物	571,200 円	67,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,936,400 円 (	5,868 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 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	0.9753
(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	67,200,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,515,840 円 (13,684 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,764,605 円
総費用			1,936,400 円
純収益 -			6,828,205 円
建物等に帰属する純収益			4,515,840 円
土地に帰属する純収益 -			2,312,365 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,255,250 円 (6,834 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	55,006,098 円 (		167,000 円 / m ²)