

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 小野不動産鑑定 |
| 福岡中央(県) - 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 | 35,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 150,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 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] | 120,000 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 | 福岡市中央区小笹1丁目十区74番5「小笹1-10-32」 | | | 地積(㎡) | 237 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専(60,150) | | | | |
| | 長方形1:1.5 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域 | 南西6m市道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄平尾2.3km | (その他)高度地区2種15m | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 50m、南 30m、北 50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13.5m、奥行 約 17m、規模 | | | 230㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 丘陵地に開発された住宅地域 | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 西鉄平尾駅 南西方 2.3km 法令 1中専(60,150) 規制 高度地区2種15m | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 高台に所在する閑静な住宅地域であり特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。住宅市況は良好で地価は上昇傾向にあるものの、取引等も落ち着き、その上昇幅は縮小傾向にあると予測する。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 150,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、中央区のうち小笹、笹丘、平等を中心とした傾斜のある住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤する第一次取得者等の個人や戸建住宅に住み替える個人等である。通勤手段がバス便に限られるため、天神へのアクセスはそれ程良好ではないが、中央区の中では比較的値頃な物件が多く需要は安定している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で3千万円台半ば程度、新築戸建住宅で4千万円台後半から5千万円台程度である。 | | | | | | | | | | |
| (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信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域に所在し、自用目的の建物がほとんどであることから、収益性を考慮した賃貸想定をすることは考えにくく、収益還元法は適用しなかった。以上から、実証的な価格である比準価格を重視し、周辺基準地等とのバランスをも検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 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 +1.4% 半年間 % | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(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。</p> <p>(地域要因) 高台に存する良好な住宅地域である。堅調な住宅地需要を反映して地価の上昇傾向が続いているが、昨年同様その上げ幅は縮小している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | | | |

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 | 福岡中央4C-1003 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 南西5 m 角地 | | 1 低専 (60,80) | | |
| b | 福岡中央4C-405 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 東6 m市道 | | 1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m | | |
| c | 福岡中央4C-1401 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 台形 | 南6.2 m市道 | | 2 住居 (60,200) 高度地区2種20m | | |
| d | 福岡中央4C-1005 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東4 m私道 南東4 m 二方路 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| e | 福岡中央4C-806 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 袋地等 | 東4.4 m市道 南6.4 m 角地 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 171,086 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 174,076 | $\frac{100}{[116.5]}$ | 149,421 | 街路 交通・ 0.0 | 149,000 | |
| b | () 148,224 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 149,706 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 149,706 | 接近 環境 0.0 | 150,000 | |
| c | () 156,395 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 152,184 | $\frac{100}{[103.0]}$ | 147,751 | 画地 行政 0.0 | 148,000 | |
| d | () 126,001 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [92.7] | 145,710 | $\frac{100}{[95.8]}$ | 152,098 | その他 0.0 | 152,000 | |
| e | () 107,246 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [110.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | [90.9] | 129,781 | $\frac{100}{[86.6]}$ | 149,863 | [100.0] 100 | 150,000 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.40 | 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 +12.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.11 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.15 | 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 +4.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.90 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -5.0 | 画地 -7.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 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 +5.0 | 環境 -15.0 | 画地 -9.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 150,000 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地のため | | | | |
| (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 | 造成標準化補正 | 月率変動率 | 付帯標準化補正 | 月率変動率 | |
| | | % / 月 | 工事費 | % / 月 | 費用 | % / 月 | |
| 地域要因の比較 | | 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 | | 当該地域は、自己使用を目的とした戸建住宅がほとんどの地域であり、周辺には賃貸事例は見当たらず事例の収集も困難である。また、需要者の中心は、個人であることから、快適性を指標とした自用目的の取引が多い実態を考慮すると、収益性の観点から賃貸想定することは考えにくい。よって収益還元法は適用できなかった。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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 |
| 福岡中央(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 122,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 431,000 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] | 330,000 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 | 福岡市中央区唐人町2丁目4番「唐人町2-3-57」 | | | | 地積(㎡) | 282 | 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 | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W 2 | 一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域 | 東6.5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 唐人町350 m | (その他) (70,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 中低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 17 m、奥行 約 18 m、 | | | 規模 | 300 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 | 6.5 m 市道 | 交通 施設 | 唐人町駅 北方350 m | 法令 1 住居(60,200) 準防 |
| (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 | 448,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 315,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にある。新型コロナウイルスの影響により不透明感はあるものの、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は需要者及び最有効使用が類似する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く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。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あるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 福岡中央(県) - 3 | [108.7] | 100 | 100 | [100.0] | 433,000 | | |
| (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 388,000 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 中央区内の住宅地域は、総じて都心への交通利便性が高く、需給動向は良好であり、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/㎡ | | | | 〔地域 要因〕 | 都市部に近い一般住宅地への需要は根強く、不動産市況は堅調であり、地価は上昇傾向にて推移している。 | | |
| 変動率 年間 +11.1 % 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 | 福岡中央4C-302 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 西6 m市道 北3.6 m 準角地 | | 1住居 (70,200) 高度地区2種20m | | |
| b | 福岡中央4C-301 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東4.3 m市道 | | 1住居 (70,172) | | |
| c | 福岡中央4C-1204 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 東3 m市道 | | 1住居 (70,160) 高度地区2種20m | | |
| d | 福岡中央4C-1301 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 南東8 m市道 | | 準工 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 588,668 | 100 [100.0] | [105.6] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 609,445 | 100 [117.6] | 518,236 | 街路 交通・ 0.0 | 518,000 | |
| b | () 365,691 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 391,289 | 100 [87.1] | 449,241 | 接近 環境 0.0 | 449,000 | |
| c | () 401,094 | 100 [100.0] | [105.6] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 423,555 | 100 [96.0] | 441,203 | 画地 行政 0.0 | 441,000 | |
| d | () 466,962 | 100 [100.0] | [110.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 517,394 | 100 [113.8] | 454,652 | その他 0.0 | 455,000 | |
| 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 +0.70 | 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 +20.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.70 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -12.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.93 | 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 +1.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.98 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +15.0 | 画地 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： 448,000 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) |
| | 11,116,483 | 2,133,200 | 8,983,283 | 5,531,250 | 3,452,033 | (0.9763) 3,370,220 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 88,690,000 円 (315,000 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 | 160.00 | S 3 F | | 480.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 準防 | 70 % | 200 % | 200 % | 282 ㎡ | 18.4 m x 16.0 m | 前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 共同住宅 (1 L D K (専有面積 3 5 ~ 3 8 ㎡) x 1 2 戸) | | | 有効率 の理由 | 90.0 % | 共同住宅として標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|----|---------|---------|----------|---|------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 住宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 1,950 | 280,800 | 1.0 | | 280,800 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 280,800 | |
| 2 ~ | 住宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 2,100 | 302,400 | 1.0 | | 302,400 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 302,400 | |
| 3 ~ | 住宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 2,200 | 316,800 | 1.0 | | 316,800 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 316,800 | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 480.00 | 90.0 | 432.00 | | 900,000 | | | 900,000 | 900,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 900,000 円 x 12ヶ月 = 10,800,000 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 | | | | | 共益費を授受する慣行がないため、非計上 | | | | | |
| 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 (%)) | | | | | 10,800,000 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 453,600 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 10,886,400 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 900,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 8,640 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 %) 900,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 221,443 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 + + + | | | | | 11,116,483 円 (39,420 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央 4 C (賃) - 1401 | 2,075 (2,032) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 2,184 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡ |
| b | 福岡中央 4 K (賃) - 1401 | 2,102 (1,976) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,102 | 月額支払賃料 (2,100 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 | 354,000 円 | 88,500,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 567,000 円 | 11,340,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 283,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 752,200 円 | 88,500,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 88,500 円 | 88,500,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 88,500 円 | 88,500,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,133,200 円 (| 7,565 円 / m ²) | (経費率 19.2 %) |
| (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 | 88,500,000 円 | 設計監理料率 179,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 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 | 5,531,250 円 (19,614 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 11,116,483 円 |
| 総費用 | | | 2,133,200 円 |
| 純収益 - | | | 8,983,283 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 5,531,250 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 3,452,033 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 3,370,220 円 (11,951 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 88,690,000 円 (| | 315,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 福岡中央(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 俊二 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 157,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 475,000 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 10 日 | (6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 370,000 円 / m ² |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 7 月 1 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 | 福岡市中央区六本松 4 丁目 6 1 番 「六本松 4 - 5 - 1 8」 | | | 地積 (m ²) | 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 | 1 住居 (60,200) | |
| | 正方形 1 : 1 | 共同住宅 R C 3 | 共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域 | 南 7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 六本松 500 m | (その他) 高度地区 2 種 20m | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 120 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 18 m、奥行 約 18 m、 | | 規模 | 300 m ² 程度、形状 正方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 7 m 市道 | 交通 六本松駅 南方 500 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 | 九大六本松キャンパスの跡地の再開発が完了し、地域のイメージが一新。令和 5 年 3 月に地下鉄七隈線の延伸も控えており、今後、さらに発展が見込まれる。但し地価は既に割高な水準で、伸びしろは小さい。 | | | | | | |
| (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 | 481,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 370,000 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、中央区の利便性の高い住宅地域。R 5 / 3 に七隈線の延伸により博多駅に直接乗り入れると、六本松エリアで部屋探しする単身者が増加し、賃貸マンション建築目的の土地需要がさらに強くなる可能性がある。需要価格帯に総額の上限はない。また 2 0 0 坪以上の大規模地は分譲マンション業者と競合し、価格が上がりやすい。土地単価は容積率 1 0 0 % 当たり坪 7 0 万円前後だが、さらに地価が上昇するには家賃水準が上昇する必要がある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は六本松駅圏の事例を重視して試算し、説得力が高い。収益価格は、中層マンションを想定したが、家賃が地価をカバーするにはやや足りず、低位に求められた。新型コロナウイルス感染症の影響下にあっても取引価格の下落が見られないことを考慮し、より市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 域 街 路 化 交 通 要 交 通 補 環 境 環 境 正 画 地 因 行 政 其 他 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 | 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 標 街 路 地 街 路 準 交 通 域 交 通 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 其 他 其 他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 437,000 円 / m ² | | 価格変動状況 | | (一般 的) | 中央区のマンション供給戸数は増加しているが、それ以上に販売も好調で、R 4 / 3 完成在庫は前年同月比で大幅減少した。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | 要因 | | (地 域) | 隣接街区で R 3 / 8 に L S 造 2 階建共同住宅竣工。小規模区画の土地利用は賃貸マンションが多い。 | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 要因 | | (個 別 的) | 特になし | | |
| | 標準地番号 | 福岡中央 - 5 | の | | | | | |
| | 公示価格 | 461,000 円 / m ² | の | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +8.7 % | 半年間 +3.0 % | | | | | |

| (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 | 福岡中央4C - 1406 | 福岡市中央区 | | 底地 | () | 長方形 | 南西5.8 m市道 | | 1住居 (60,200) 高度地区2種20m | | | | | |
| b | 福岡中央4C - 1107 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西4 m市道 | | 1住居 (70,160) 高度地区2種最高15m | | | | | |
| c | 福岡中央4C - 1103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東4 m市道 | | 1住居 (70,160) | | | | | |
| d | 福岡中央4C - 1203 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南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 | () 403,348 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [106.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 430,776 | $\frac{100}{[95.1]}$ | 452,972 | 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 | 453,000 | | | | |
| b | () 378,129 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [109.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 412,161 | $\frac{100}{[84.6]}$ | 487,188 | 0.0 0.0 0.0 | 487,000 | | | | |
| c | () 427,573 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [109.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 466,055 | $\frac{100}{[90.5]}$ | 514,978 | 0.0 | 515,000 | | | | |
| d | () 443,636 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 457,389 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 476,447 | 0.0 | 476,000 | | | | |
| 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 +0.40 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +1.00 | 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 | -6.0 -10.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +1.00 | 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 | -6.0 -10.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.51 | 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 | -1.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 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： 481,000 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) |
| | 18,968,795 | 4,425,874 | 14,542,921 | 9,694,400 | 4,848,521 | (0.9571) 4,640,519 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 122,118,921 円 (370,000 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 | 167.20 | R C 6 F | | 837.15 | | |
| 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 % | 330 ㎡ | 18.0 m x 19.0 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 | 1 階駐車場 3 台、2 階～6 階は 3 1 . 4 0 ~ 3 5 . 0 0 ㎡ x 1 8 戸。容積対象床面積は 6 4 6 . 8 0 ㎡ | | | 有効率 の理由 | 73.3 % | 同種の共同住宅としては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|-----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| 1 ~ | 駐車場 | 151.15 | | | | | | |
| 2 ~ 3 | 住宅 | 150.72 | 90.2 | 136.00 | 2,400 | 326,400 | 2.0 | 652,800 |
| 4 ~ 5 | 住宅 | 150.72 | 90.2 | 136.00 | 2,400 | 326,400 | 2.0 | 652,800 |
| 6 ~ | 住宅 | 83.12 | 84.2 | 70.00 | 2,450 | 171,500 | 2.0 | 343,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 837.15 | 73.3 | 614.00 | | 1,477,100 | | 2,954,200 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,477,100 円 x 12ヶ月 = 17,725,200 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 100 円/㎡ x 614.00 ㎡ x 12ヶ月 = 736,800 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 15,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 540,000 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 (%)) | | | | 18,462,000 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 760,080 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 18,241,920 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,954,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 726,875 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 + + + | | | | 18,968,795 円 (57,481 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央 4 C (賃) - 201 | 2,437 (2,337) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[99.0]}$ [99.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | 2,462 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,503 円/㎡ |
| b | 福岡中央 4 C (賃) - 202 | 2,561 (2,456) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[98.0]}$ [98.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | 2,613 | 月額支払賃料 (2,400 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 | 664,000 円 | 166,000,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 1,653,174 円 | 19,002,000 × | 8.7 % |
| 公租公課 | 土地 365,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,411,000 円 | 166,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 166,000 円 | 166,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 166,000 円 | 166,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 4,425,874 円 (| 13,412 円 / m ²) | (経費率 23.3 %) |
| (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) | 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 | 166,000,000 円 | 設計監理料率 193,000 円 / m ² × 837.15 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0584 | 躯体部分 0.0450 × 40 % + | 仕上部分 0.0566 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 9,694,400 円 (29,377 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 18,968,795 円 | |
| 総費用 | | 4,425,874 円 | |
| 純収益 - | | 14,542,921 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 9,694,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 4,848,521 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 4,640,519 円 (14,062 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 122,118,921 円 (| 370,000 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 |
| 福岡中央(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 高田 卓巳 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 37,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 158,000 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 8 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 4 年1月] | 115,000 円 / m ² |
| (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 | 福岡市中央区輝国 2 丁目 2 7 9 番 6 「輝国 2 - 2 4 - 1 6 - 1」 | | | | 地積 (m ²) | (237) | 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 | | |
| | 正方形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域 | 南西 6.2 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 六本松 1 km | | 1 中専 (60, 150) (その他) 高度地区 2 種 15m |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 0 m、南 30 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 m ² 程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 6.2 m 市道 | 交通 六本松駅南東方 1 km | 法令 1 中専 (60, 150) | 高度地区 2 種 15m | |
| 地域要因の将来予測 | 七隈線が博多駅に直結することと、六本松駅周辺開発の広がり、今後も利便性の高い住宅地として一層成熟すると予測する。また地価に割安感が残り、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 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 158,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は中央区内の駅からやや距離がある高台の住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層等である。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、地価に割安感が残る地域にも需要が波及。需要の中心となる価格帯は 1 坪 50 ~ 70 万円程度となっている。ただし、対象基準地周辺では居住利便性の向上が顕著となっていることから、総額を抑制するために小規模画地として、極端に高額単価となる物件も出てきている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は居住利便性が向上している住宅地域に存し、地価に割安感があることから、主たる需要者は、賃貸事業による投資採算性は考慮せず、周辺の取引水準を踏まえて取引を行っている市場の実態を踏まえ、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 其他 | 地 街路 域 要 因 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 其他 | 地 街路 域 要 因 行政 其他 |
| | 福岡中央(県) - 1 | [] | 100 | 100 | [] | 153,000 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [101.4] | 100 | 100 | [100.0] | 153,000 | | |
| (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 | | 価格変動状況要因の | 変動 | 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。 | 内 街路 標準 交通 補 正 行政 其他 | 地 街路 域 要 因 行政 其他 |
| | 継続 新規 前年標準価格 140,000 円 / m ² | | | | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | - | | | | | | |
| 公示価格 | | 円 / m ² | | | | | | |
| 変動率 | 年間 +12.9 % | 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 | 福岡中央4C-704 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 不整形 | 東4.3 m市道 南東4.2 m 準角地 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| b | 福岡中央4C-806 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 袋地等 | 東4.4 m市道 南6.4 m 角地 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| c | 福岡中央4C-801 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北西3.4 m道路 | | 1 中専 (60,150) 高度地区2種15m | | |
| d | 福岡中央4C-1005 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東4 m私道 北西4 m 二方路 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| 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 | () 118,918 | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 100 [/] | 100 [78.6] | 158,860 | 100 [100.0] | 158,860 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 159,000 | |
| b | () 107,246 | 100 [100.0] | [110.0] 100 | 100 [/] | 100 [90.9] | 129,781 | 100 [88.2] | 147,144 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 147,000 | |
| c | () 170,207 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 170,207 | 100 [103.2] | 164,929 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 165,000 | |
| d | () 126,001 | 100 [100.0] | [107.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [92.7] | 145,710 | 100 [93.1] | 156,509 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 157,000 | |
| 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 +1.00 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| | | | 画地 -18.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| b | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 |
| | | | 画地 -9.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | 街路 -8.0 | 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 0.0 | その他 0.0 | | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| d | 正常 | % / 月 +0.90 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -10.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -10.0 |
| | | | 画地 -7.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 +10.0 | | 行政 0.0 | その他 +10.0 | |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 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 | | 行政 | その他 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 158,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 対象基準地を含む近隣地域は戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から収益還元法は適用しなかった。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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 |
| 福岡中央(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 悟 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 46,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 340,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|---------|-----------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 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] | 255,000 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 | 福岡市中央区桜坂2丁目192番「桜坂2-8-2」 | | | | 地積(㎡) | 138 | 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 | | | | | |
| | 長方形 1.5:1 | 住宅 W2 | 一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域 | 南4.3m 市道 | 水道、ガス、下水 | 桜坂400m | (その他) 高度地区2種20m (70,172) | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 80m、南 200m、北 150m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 台形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 4.3m市道 | 交通施設 | 桜坂駅 北方350m | 法令 1住居(70,172)準防 規制 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 | 351,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 255,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、福岡市内において都心部への接近性に優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、賃貸マンション等開発目的の不動産会社等である。近年の良好な資金調達状況を背景に、周辺のマンション用地の価格高騰も相俟って、都市部に近い一般住宅地を中心に、地価の上昇傾向は継続している。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は需要者及び最有効使用が類似する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説得力を有する。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あるが、想定要素が多いこともあり、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/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | |
| (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 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | |
| | 福岡中央(県) - 3 | [108.0] | 100 | 100 | [100.0] | 335,000 | | | | | | |
| (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 305,000 円/㎡ | | 価格変動状況要因 | 変動率 | 年間 | +11.5 % | 半年間 | % | - 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/㎡ | | | | | | | | | | |
| <p>(一般的要因) 昨今のコロナ禍が与える影響は限定的で、福岡都心部の不動産市場は活況を呈している。</p> <p>(地域要因) 利便性の高い都心部の住宅地域に対する需要は底堅く、地価の上昇傾向は継続している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 福岡中央4C - 1107 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西4 m市道 | | 1住居(70,160) 高度地区2種最高15m | | |
| b | 福岡中央4C - 1004 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西3 m市道 北2 m 角地 | | 1住居(70,160) 高度地区2種20m | | |
| c | 福岡中央4C - 1101 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ台形 | 西5 m市道 | | 1住居(70,200) 高度地区2種最高15m | | |
| d | 福岡中央4C - 1103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東4 m市道 | | 1住居(70,160) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 378,129 | 100 [100.0] | [109.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 412,161 | 100 [118.8] | 346,937 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 347,000 | |
| b | () 344,234 | 100 [100.0] | [110.5] 100 | 100 [/] | 100 [97.9] | 388,538 | 100 [109.3] | 355,478 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 355,000 | |
| c | () 302,300 | 100 [100.0] | [112.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 338,576 | 100 [97.9] | 345,839 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 346,000 | |
| d | () 427,573 | 100 [100.0] | [109.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 466,055 | 100 [130.9] | 356,039 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 356,000 | |
| 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 +1.00 | 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 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | 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 -4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +15.0 | 画地 -2.1 | 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 +2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 0.0 | 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 0.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +35.0 | 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： 351,000 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) |
| | 3,405,726 | 613,700 | 2,792,026 | 1,425,000 | 1,367,026 | (0.9763) 1,334,627 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 35,121,763 円 (255,000 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 | 70.00 | L S 2 F | | 140.00 | | |
| 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% | 172% | 138㎡ | 14.5 m x 9.5 m | 前面道路：市道 4.3 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35㎡を想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0% | この種の建物として標準的 |

| (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 | 住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,960 | 137,200 | 1.0 | 137,200 | 1.0 | 137,200 |
| 2 ~ 2 | 住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,990 | 139,300 | 1.0 | 139,300 | 1.0 | 139,300 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | 276,500 | | | | 276,500 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 276,500 円 x 12ヶ月 = 3,318,000 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) | | | | | | 13,000 円/台 x 1台 x 12ヶ月 + = 156,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金などで担保されているため計上しない。 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 3,318,000 円 x 4.0 % + 156,000 円 x 4.0 % = 138,960 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 3,335,040 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 276,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,654 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%) 276,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 68,032 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 + + + | | | | | | 3,405,726 円 (24,679 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1001 | 2,237 (2,103) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,237 | 対象基準階の月額実質賃料 2,034 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 1002 | 2,003 (1,883) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 100 [97.0] | 2,005 | 月額支払賃料 (1,990 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 | 91,200 円 | 22,800,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 173,700 円 | 3,474,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 109,400 円 | 査定額 |
| | 建物 | 193,800 円 | 22,800,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 22,800 円 | 22,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 22,800 円 | 22,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 613,700 円 (| 4,447 円 / m ²) | (経費率 18.0 %) |
| (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 | 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 | 22,800,000 円 | 設計監理料率 158,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 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 | 1,425,000 円 (10,326 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 3,405,726 円 |
| 総費用 | | | 613,700 円 |
| 純収益 - | | | 2,792,026 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,425,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 1,367,026 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 1,334,627 円 (9,671 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 35,121,763 円 (| | 255,000 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: 福岡中央(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 石田 美紀子

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 58,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 335,000 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 8 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) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

| (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 - 1001 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北西12 m県道 | | 2住居 (60,200) 高度地区2種20m | | | | | |
| b | 福岡中央4C - 304 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東3.8 m市道 | | 2住居 (60,160) | | | | | |
| c | 福岡中央4K - 1110 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南西5.9 m市道 | | 1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m | | | | | |
| d | 福岡中央4C - 1402 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.2 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 | () 226,377 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 235,432 | $\frac{100}{[71.7]}$ | 328,357 | 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 | () 258,394 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 268,730 | $\frac{100}{[79.1]}$ | 339,735 | | 328,000 | | | | |
| c | () 267,170 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 281,864 | $\frac{100}{[80.0]}$ | 352,330 | | 340,000 | | | | |
| d | () 268,966 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [104.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 281,876 | $\frac{100}{[86.8]}$ | 324,742 | | 352,000 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | 325,000 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +5.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -35.0 |
| b | 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 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | -15.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.55 | 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 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -20.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.60 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 その他 | -13.0 |
| 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： 336,000 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) |
| | 3,881,789 | 669,200 | 3,212,589 | 1,425,000 | 1,787,589 | (0.9763) 1,745,223 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 45,926,921 円 (262,000 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 | 70.00 | L S 2 F | | 140.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 高度地区2種15m 風致地区 | 60 % | 150 % | 150 % | 175 ㎡ | 15.5 m x 12.0 m | 前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 専有面積約 3 5 ㎡ (2 L D K) 4 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 ~ 1 | 住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,950 | 136,500 | 2.0 | 273,000 |
| 2 ~ 2 | 住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 2,000 | 140,000 | 2.0 | 280,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | 276,500 | | 553,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 276,500 円 x 12ヶ月 = 3,318,000 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 | | | | 共益費等は非計上 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金により担保されているため計上しない 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 3,318,000 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 161,520 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 3,876,480 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 553,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 5,309 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 3,881,789 円 (22,182 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央 4 C (賃) - 1101 | 1,991 (1,949) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,991 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,003 円/㎡ |
| b | 福岡中央 4 C (賃) - 1102 | 2,299 (2,205) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 2,188 | 月額支払賃料 (2,000 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 | 91,200 円 | 22,800,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 201,900 円 | 4,038,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 136,700 円 | 査定額 | |
| | 建物 193,800 円 | 22,800,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 22,800 円 | 22,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 22,800 円 | 22,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 669,200 円 (| 3,824 円 / m ²) | (経費率 17.2 %) |
| (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 | 22,800,000 円 | 設計監理料率 158,000 円 / m ² x 140.00 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 | 1,425,000 円 (8,143 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 3,881,789 円 |
| 総費用 | | | 669,200 円 |
| 純収益 - | | | 3,212,589 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,425,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 1,787,589 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 1,745,223 円 (9,973 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 45,926,921 円 (| | 262,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 福岡中央(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 空井 良元 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 507,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 390,000 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] | 300,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|------------------|------------------|------------------|--|--|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市中央区地行 3 丁目 1 6 番 8 「地行 3 - 1 6 - 1 0」 | | | 地積 (㎡) | 1,301 () | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 中専 (60,150) (その他) (70,150) | |
| | 長方形 1.2 : 1 | 共同住宅 RC 7 | 高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 南西 5.7 m 市道、南東側道 | 水道、ガス、下水 | 西新 600 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m | | 標準的使用 | 高層共同住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 40 m、奥行 約 30 m、 | | 規模 | 1,200 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 5.7 m 市道 | 交通 西新駅 北東方 600 m | 法令 1 中専 (60,150) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 高層共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +3.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 400,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 / 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 / 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 362,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び早良区のうち市営地下鉄空港線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、マンション用地的取得を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、当該地域は福岡市中心部へのアクセスが良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で 1 画地当たり概ね 3 ~ 5 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、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。開発法による価格は、マンションデベロッパーの事業採算性に着目して求めた価格であるが、想定項目が多く、相対的に規範性がやや劣る。したがって、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、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) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 街 路 化 環 境 域 交 通 補 画 地 要 環 境 正 行政 因 行政 其 他 其 他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9) 指 定 基 準 地 討 | 指定基準地番号 | 福岡中央(県) - 3 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 標 街 路 0.0 地 街 路 +1.0 準 交 通 0.0 域 交 通 -1.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +26.0 補 画 地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 437,000 円 / ㎡ | [108.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [126.0] | [103.0] 100 | 388,000 | |
| (10) 対 年 象 標 基 準 地 格 等 前 考 | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 377,000 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) | 福岡市の不動産市況は低金利の継続を背景に概ね堅調に推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は根強い。 | | |
| | 変動率 年間 +3.4 % 半年間 % | | | | (地域要因) | 高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市内中心部への交通利便性に優れており、マンション用地としての需要は旺盛である。 | | |
| | | | | | (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-301 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 東4.3 m市道 | | 1住居 (70,172) | | |
| b | 福岡中央4C-1203 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南6 m市道 | | 1住居 (60,200) 高度地区2種20m | | |
| c | 福岡中央4C-201 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南4 m私道 | | 1住居 (60,160) 高度地区2種20m | | |
| d | 福岡中央4C-1407 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 台形 | 東3 m市道 | | 1住居 (70,160) 高度地区2種20m | | |
| e | 福岡中央4C-1204 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 東3 m市道 | | 1住居 (70,160) 高度地区2種20m | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 365,691 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 391,289 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 383,617 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 395,000 | |
| b | () 443,636 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 457,389 | $\frac{100}{[117.6]}$ | 388,936 | 環境 0.0 | 401,000 | |
| c | () 318,205 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [107.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 341,116 | $\frac{100}{[87.5]}$ | 389,847 | 画地 +3.0 | 402,000 | |
| d | () 360,810 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [106.3] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 383,541 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 399,522 | 行政 0.0 | 412,000 | |
| e | () 401,094 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [105.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 423,555 | $\frac{100}{[108.8]}$ | 389,297 | その他 0.0 [103.0] 100 | 401,000 | |
| 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 +0.70 | 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 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.51 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 +1.0 | 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 -3.0 | 環境 -8.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.35 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.93 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | 最有効使用が分譲マンションであるため。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

| | | | | | | | |
|-----------------|-----------------|-------------------------------|---|----------------|----------------|-------------|--|
| (4)開発法による価格算定内訳 | | | | | | | |
| (4)-1 開発法の適用 | | | する しない 開発法を適用する場合の理由 最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。 | | | | |
| 収入の現価の総和 (円) | 支出の現価の総和 (円) | 投下資本収益率 (%) | 販売単価(住宅) (円/㎡) | 分譲可能床面積 (㎡) | 建築工事費 (円/㎡) | 延床面積 (㎡) | |
| 1,110,682,337 | 640,150,023 | 12 | 683,000 | 1,895.98 | 257,000 | 2,277.70 | |
| 開発法による価格 | | 470,532,314 円 (362,000 円/㎡) | | | | | |

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|----------------------------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|
| (4)-2 開発計画 | | | | | | | | | | |
| 土地 | | | | | | | | | | |
| 総面積 | | 公共漬地 (a~ cの合計) | | | 0.00㎡ | | 敷地有効面積(-) | | | |
| | | a 道路 | b 公園 | c その他 | | | | | | |
| 1,301㎡ | | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 1,301.00㎡ | | | | | |
| 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 |
| 549.84 ㎡ | | 2,277.70㎡ | | 1,951.42㎡ | | 326.28㎡ | | 1,895.98㎡ | | R C 5 F (27戸) 71㎡ 3 L D K |
| 敷地有効面積に対する割合 | | | | | | | | | | |
| (42.3%) | | (175.1%) | | (150.0%) | | (25.1%) | | (83.24%) | | |
| 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 中専 | | 70% | | 150% | | 150% | | 間口 奥行 | | 前面道路：市道 5.7 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 | | 683,000 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 | | 683,000 円 / ㎡ x | | 1,895.98 ㎡ = | | 1,294,954,340 円 | | |
| | | 店舗等 | | 円 / ㎡ x | | ㎡ = | | 0 円 | | |
| | | | | 合 計 | | 1,294,954,340 円 | | | | |
| 支出 | | | | | | | | | | |
| a 建築工事費 (単価) | | 建築工事単価 (単価) | | 設計監理料 | | | | | | |
| | | 257,000 円 / ㎡ x | | (1 + 3%) = | | 264,710 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) | | | | | | |
| | | 264,710 円 / ㎡ x | | 2,277.70 ㎡ = | | 602,929,967 円 | | | | |
| a 開発負担金 | | 0 円 | | | | | | | | |
| b 開発負担金の算定根拠 | | 開発指導要綱より査定 | | | | | | | | |
| 販売管理費 | | 販売総額 | | 販売管理費比率 | | 販売管理費 | | | | |
| | | 1,294,954,340 円 x | | 10% = | | 129,495,434 円 | | | | |
| 支出合計 + + | | 732,425,401 円 | | | | | | | | |
| (4)-4 投下資本収益率 | | | | | | | | | | |
| | | 12% | | | | | | | | |
| 投下資本収益率の算定根拠 | | | | | | | | | | |
| 開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定 | | | | | | | | | | |
| (4)-5 開発スケジュール | | | | | | | | | | |
| 項目 | | 価格時点からの期間 | | 項目 | | 価格時点からの期間 | | 項目 | | 価格時点からの期間 |
| 準備期間 | | 6ヶ月 | | 開発負担金 | | 6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) | | 13ヶ月 |
| 建築工事 (2 期目) | | 11ヶ月 | | 販売収入 (2 期目) | | 13ヶ月 | | 販売管理費 (3 期目) | | 17ヶ月 |
| 建築工事 (3 期目) | | 17ヶ月 | | 販売収入 (3 期目) | | 17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) | | 103,596,347 円 (8%) | | x 0.9185 | | (9ヶ月) | | = 95,153,245 円 |
| | | 販売総額 (2 期) | | 25,899,087 円 (2%) | | x 0.8845 | | (13ヶ月) | | = 22,907,742 円 |
| | | 販売総額 (3 期) | | 1,165,458,906 円 (90%) | | x 0.8517 | | (17ヶ月) | | = 992,621,350 円 |
| 収入合計 | | - | | - | | - | | - | | 1,110,682,337 円 |
| 支出 | | 建築工事費 (1 期) | | 60,292,997 円 (10%) | | x 0.9449 | | (6ヶ月) | | = 56,970,853 円 |
| | | 建築工事費 (2 期) | | 60,292,997 円 (10%) | | x 0.9013 | | (11ヶ月) | | = 54,342,078 円 |
| | | 建築工事費 (3 期) | | 482,343,974 円 (80%) | | x 0.8517 | | (17ヶ月) | | = 410,812,363 円 |
| | | 開発負担金 | | 0 円 (0%) | | x 0.9449 | | (6ヶ月) | | = 0 円 |
| | | 販売管理費 (1 期) | | 64,747,717 円 (50%) | | x 0.9449 | | (6ヶ月) | | = 61,180,118 円 |
| | | 販売管理費 (2 期) | | 51,798,174 円 (40%) | | x 0.8845 | | (13ヶ月) | | = 45,815,485 円 |
| | | 販売管理費 (3 期) | | 12,949,543 円 (10%) | | x 0.8517 | | (17ヶ月) | | = 11,029,126 円 |
| 支出合計 | | - | | - | | - | | - | | 640,150,023 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 | | |
| | | 1,110,682,337 円 - | | | 640,150,023 円 = | | | 470,532,314 円 362,000 円 / ㎡ | | |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 福岡中央(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 156,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 481,000 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 7 日 | (6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 360,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 7 月 1 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 | 福岡市中央区御所ヶ谷 1 2 6 番 3 「御所ヶ谷 2 - 4 0」 | | | 地積 (m ²) | 325 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 住居 (60,200) | | |
| | 正方形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域 | 西 7.5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 薬院大通 510 m | (その他) 高度地区 2 種 20m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 25 m、西 35 m、南 80 m、北 60 m | | | 標準的使用 | 中低層住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18 m、奥行 約 18.5 m、規模 | | | 330 m ² 程度、形状 正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 7.5 m 市道 | 交通施設 | 薬院大通駅 南西方 510 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 | 都心部住宅地では、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。新型コロナウイルスの影響から不透明感は否めないが、利便性の高い都心部住宅地への需要は底堅く、地価は安定的に推移するものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 495,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 420,000 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、福岡市内において都心部へのアクセスに優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする相対的に所得が高い一次取得者のほか、共同住宅の建設を旨とする不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にある。新型コロナウイルスの影響により不透明感は否めないが、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は需要者及び最有効使用が類似する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く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。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あるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、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、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か 定ら 基 準 地 討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 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 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (10) 対年 象 標 の 基 準 地 格 の 等 前 か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 443,000 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 形 成 要 因 の | 変 動 状 況 | 要 因 | 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 |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | | | | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| | 変動率 | 年間 +8.6 % | 半年間 | % | (一般的要因) 中央区内の住宅地域は、総じて都心への交通利便性が高く、需給動向は良好であり、不動産市場は堅調に推移している。 (地域要因) 都市部に近い一般住宅地への需要は根強く、不動産市況は堅調であり、地価は上昇傾向にて推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。 | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|---------------------|--|--|--------------|-------------|-----------|--------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 福岡中央4C - 1402 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.2 m市道 | | 1住居 (60,160) 高度地区2種20m | | | | | |
| b | 福岡中央4C - 1004 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西3 m市道 北2 m 角地 | | 1住居 (70,160) 高度地区2種20m | | | | | |
| c | 福岡中央4C - 1103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東4 m市道 | | 1住居 (70,160) | | | | | |
| d | 福岡中央4C - 1108 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 不整形 | 南東7 m市道 | | 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 | () 268,966 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[104.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 281,876 | $\frac{100}{[71.3]}$ | 395,338 | 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 | () 344,234 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[110.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.9]}$ | 388,538 | $\frac{100}{[87.2]}$ | 445,571 | | 446,000 | | | | |
| c | () 427,573 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[109.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 466,055 | $\frac{100}{[95.1]}$ | 490,068 | | 490,000 | | | | |
| d | () 522,357 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[104.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 560,053 | $\frac{100}{[112.3]}$ | 498,711 | | 499,000 | | | | |
| 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 +0.60 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -25.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.95 | 街路 画地 | 0.0 -2.1 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 その他 | -10.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +1.00 | 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 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 画地 | 0.0 -3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 その他 | +17.0 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： 495,000 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|------------|-------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 15,688,883 | 2,875,640 | 12,813,243 | 7,375,000 | 5,438,243 | (0.9534) 5,184,821 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 136,442,658 円 (420,000 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 | 160.00 | S 4 F | | 640.00 | | |
| 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 % | 325 ㎡ | 18.5 m x 18.5 m | 前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 4階建共同住宅(3LDK(専有面積約70㎡) x 8戸) | | | 有効率 の理由 | 90.0 % | 共同住宅として標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|----|---------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 居宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 2,000 | 288,000 | 1.0 | 288,000 |
| 2 ~ 4 | 居宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 2,200 | 316,800 | 1.0 | 316,800 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 640.00 | 90.0 | 576.00 | | 1,238,400 | | 1,238,400 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 1,238,400 円 x 12ヶ月 = 14,860,800 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 | | | | | | 共益費を授受する慣行がないため、非計上 | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 16,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 1,152,000 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 (%)) | | | | | | 14,860,800 円 x 4.0 % + 1,152,000 円 x 4.0 % = 640,512 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 15,372,288 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 1,238,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 11,889 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 %) 1,238,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 304,706 円 | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 15,688,883 円 (48,273 円/㎡) | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1404 | 2,285 (2,105) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,285 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,249 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 1302 | 2,180 (2,180) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,180 | 月額支払賃料 (2,200 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 | 472,000 円 | 118,000,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 800,640 円 | 16,012,800 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 364,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,003,000 円 | 118,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 118,000 円 | 118,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 118,000 円 | 118,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,875,640 円 (| 8,848 円 / m ²) | (経費率 18.3 %) |
| (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 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9534 |
| (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 | 118,000,000 円 | 設計監理料率 179,000 円 / m ² x 640.00 m ² x (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 | 7,375,000 円 (22,692 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 15,688,883 円 | |
| 総費用 | | 2,875,640 円 | |
| 純収益 - | | 12,813,243 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 7,375,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 5,438,243 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 5,184,821 円 (15,953 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 136,442,658 円 (| 420,000 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 |
| 福岡中央(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 高田 卓巳 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 555,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 400,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 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] | 295,000 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 | 福岡市中央区梅光園2丁目25番1「梅光園2-5-1」 | | | | 地積(㎡) | 1,387 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 2住居(60,200) | |
| | 正方形1:1 | 共同住宅RC9 | 中高層共同住宅、店舗等が混在する幹線道路沿いの住宅地域 | 東15m市道、三方路 | 水道、ガス、下水 | 六本松600m | (その他) 高度地区2種20m(70,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70m、西 20m、南 50m、北 150m | | | 標準的使用 | 高層共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35m、奥行 約 35m、 | | | 規模 | 1,200㎡程度、形状 正方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 15m市道 | 交通施設 | 六本松駅南方600m | 法令 2住居(60,200) 規制 高度地区2種20m |
| (3) 最有効使用の判定 | 高層共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 三方路 +3.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 420,000 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 | | 389,000 円/㎡ | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は福岡市内の居住利便性が高い住宅地域である。需要者の中心は分譲マンション開発を行う不動産開発業者である。市内の分譲マンション販売は非常に好調で、用地不足が益々顕著となっている。したがって消費者のニーズを満たす商品開発可能な土地については需要の競合が依然として続いている。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60~70万円程度であるが、優良開発素地であればさらに高値となるケースがみられる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は利便性が向上している混在住宅地域に存し、分譲マンション業者の投資採算性で価格が形成されている。ただし、優良開発素地の需要競合は続いており、投資採算性だけでは依然として開発素地取得は難しく、現在の取引水準も考慮せざるを得ない。従って、本件では、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法による価格をやや重視し、指定基準地との検討を踏まえ、比準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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 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 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| | 福岡中央(県) - 3 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [108.7] | 100 | 100 | [103.0] | 401,000 | | |
| (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 | | 価格変動状況要因 | 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。 | | | |
| | 継続 新規 前年標準価格 370,000 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 | 地域要因 | 九大跡地の再開発により、六本松駅周辺では開発や新規出店が周辺地域にも広がりをみせており、居住利便性が向上している。 | |
| 代表標準地 標準地 標準地番号 | | - 3 前年標準価格 437,000 円/㎡ | | 個別的要因 | | | 個別的要因に変動はない。 | |
| 公示価格 円/㎡ | | 変動率 年間 +8.1% 半年間 % | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-----------------------------|--------------|-------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 福岡中央4C - 1101 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ台形 | 西5 m市道 | | 1 住居 (70,200) 高度地区2種15m | | |
| b | 福岡中央4K - 1110 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南西5.9 m市道 | | 1 中専 (60,150) 高度地区2種15m | | |
| c | 福岡中央4K - 1305 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 南東3.8 m市道 北東2.5 m 角地 | | 1 住居 (80,160) 風致地区 高度地区 | | |
| d | 福岡中央4C - 403 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東3.4 m市道 北西1.7 m 二方路 | | 1 中専 (70,150) 高度地区2種15m | | |
| 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 | () 302,300 | 100 [100.0] | [112.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 338,576 | 100 [81.9] | 413,402 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 426,000 | |
| b | () 267,170 | 100 [100.0] | [105.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 281,864 | 100 [74.5] | 378,341 | 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 390,000 | |
| c | () 229,180 | 100 [100.0] | [109.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.9] | 256,569 | 100 [60.6] | 423,381 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 436,000 | |
| d | () 217,228 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 218,932 | 100 [52.5] | 417,013 | その他 0.0 | 430,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [103.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -11.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 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 -7.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 -12.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.96 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -15.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -20.0 | 画地 -2.1 | 行政 -10.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.28 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -13.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -30.0 | 画地 +2.0 | 行政 -12.0 | 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： 420,000 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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | 分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。 | | | | | |

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 | | | | しない | | | | 開発法を適用する場合の理由 | | | | 分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため | | | |
| 収入の現価の総和 (円) | | 支出の現価の総和 (円) | | 投下資本収益率 (%) | | 販売単価(住宅) (円/㎡) | | 分譲可能床面積 (㎡) | | 建築工事費 (円/㎡) | | 延床面積 (㎡) | | | |
| 1,557,071,817 | | 1,017,201,419 | | 12 | | 710,875 | | 2,715.60 | | 296,450 | | 3,173.74 | | | |
| 開発法による価格 | | | | 539,870,398 円 (| | | | 389,000 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 | | | | |
| 1,387㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | 0.00㎡ | | | 1,387.00㎡ | |
| 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 | | |
| 482.85 ㎡ | 3,173.74㎡ | 2,760.40㎡ | 413.34㎡ | 2,715.60㎡ | R C 10 F (33戸) 82㎡3 L D K | | |
| 敷地有効面積に対する割合 | | | | | | | |
| (34.8%) | (228.8%) | (199.0%) | (29.8%) | 延床面積に対する有効率 (85.56%) | | | |
| 公法上の規制 | | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 | | |
| 2 住居 高度地区2種20m | 70 % | 200 % | 200 % | 間口 奥行 | m m | 前面道路：市道 特定道路までの距離： 15.0 m m | |
| (4)-3 収支計画 | | | | | | | |
| 収入 | a 販売単価 | 住宅 | 710,875 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 | 710,875 円 / ㎡ x | 2,715.60 ㎡ = | 1,930,452,150 円 | | |
| | 店舗等 | 円 / ㎡ x | ㎡ = | 0 円 | | | |
| | | | 合計 | 1,930,452,150 円 | | | |
| 支出 | a 建築工事費 (単価) | 建築工事単価 (単価) | | 設計監理料 | | | |
| | | 296,450 円 / ㎡ x (1 + 3%) = | | 305,344 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) | | | |
| | | 305,344 円 / ㎡ x | 3,173.74 ㎡ = | 969,082,467 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 | | |
| | 1,930,452,150 円 x | 13 % = | 250,958,780 円 | | | | |
| 支出合計 | + | | + | | 1,220,041,247 円 | | |
| (4)-4 投下資本収益率 | | | | | | | |
| | | 12 % | | | | | |
| 投下資本収益率の算定根拠 | | | | | | | |
| 開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定 | | | | | | | |
| (4)-5 開発スケジュール | | | | | | | |
| 項目 | 価格時点からの期間 | 項目 | 価格時点からの期間 | 項目 | 価格時点からの期間 | | |
| 準備期間 | 8ヶ月 | 開発負担金 | 0ヶ月 | 販売管理費 (1 期目) | 9ヶ月 | | |
| 建築工事 (1 期目) | 8ヶ月 | 販売収入 (1 期目) | 17ヶ月 | 販売管理費 (2 期目) | 26ヶ月 | | |
| 建築工事 (2 期目) | 15ヶ月 | 販売収入 (2 期目) | 22ヶ月 | 販売管理費 (3 期目) | 0ヶ月 | | |
| 建築工事 (3 期目) | 22ヶ月 | 販売収入 (3 期目) | 28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) | 154,436,172 円 (8%) | x 0.8517 | (17 ヶ月) | = | 131,533,288 円 | |
| | 販売総額 (2 期) | 1,389,925,548 円 (72%) | x 0.8124 | (22 ヶ月) | = | 1,129,175,515 円 | |
| | 販売総額 (3 期) | 386,090,430 円 (20%) | x 0.7676 | (28 ヶ月) | = | 296,363,014 円 | |
| 収入合計 | - | - | - | - | = | 1,557,071,817 円 | |
| 支出 | 建築工事費 (1 期) | 96,908,247 円 (10%) | x 0.9272 | (8 ヶ月) | = | 89,853,327 円 | |
| | 建築工事費 (2 期) | 96,908,247 円 (10%) | x 0.8679 | (15 ヶ月) | = | 84,106,668 円 | |
| | 建築工事費 (3 期) | 775,265,974 円 (80%) | x 0.8124 | (22 ヶ月) | = | 629,826,077 円 | |
| | 開発負担金 | 0 円 (0%) | x 1.0000 | (0 ヶ月) | = | 0 円 | |
| | 販売管理費 (1 期) | 125,479,390 円 (50%) | x 0.9185 | (9 ヶ月) | = | 115,252,820 円 | |
| | 販売管理費 (2 期) | 125,479,390 円 (50%) | x 0.7823 | (26 ヶ月) | = | 98,162,527 円 | |
| | 販売管理費 (3 期) | 0 円 (0%) | x 1.0000 | (0 ヶ月) | = | 0 円 | |
| 支出合計 | - | - | - | - | = | 1,017,201,419 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 | | |
| | | 1,557,071,817 円 - | 1,017,201,419 円 = | | 539,870,398 円 389,000 円 / ㎡ | | |

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 |
| 福岡中央(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 俊二 |

| | | | |
|-------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,670,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 2,650,000 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 10 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 2,090,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 7 月 1 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 | 福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 号 3 番 1 「渡辺通 1 - 1 2 - 9」 | | | | 地積 (m ²) | 630 | 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 : 2 | 店舗兼事務所 SRC 9 | 中高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地域 | 南西 50 m 県道、南東側道 | 水道、ガス、下水 | 渡辺通近接 | (その他) 駐車場整備地区 (100,578) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 中高層店舗兼事務所地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 35 m、 | | | 規模 | 600 m ² 程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令規制 | 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地容積率 | +2.0 -2.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 2,700,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 2,460,000 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。新型コロナで中央区の土地取引件数は10%程度減少した。渡辺通地区のオフィス空室率はR3年に入って2%強まで上昇し、ここ1年は横ばい。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%強。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は高度利用が可能な大規模地の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考慮し、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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 福岡中央(県) 5 - 13 | [102.6] 100 | 100 [105.0] | 100 [145.0] | [100.0] 100 | 2,630,000 | | | |
| (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 2,550,000 円 / m ² | | 価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の | 〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕 | 天神ビッグバンの第一号がR3 / 9に竣工。なお天神ビッグバンの優遇措置対象ビルの竣工期限は2026年末に2年延長されている。 | | | | |
| | - 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 | | | | 渡辺通り沿いの清川エリアでR4 / 6にオフィスビルが竣工予定。城南線沿いの薬院エリアでR4 / 8にオフィスビルが竣工予定。 | | | | |
| 変動率 年間 +3.9 % 半年間 % | | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 福岡中央4 KDH - 101 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西9 m市道 北東6 m 角地 | | 商業 (100,400) | | |
| b | 福岡中央4 C - 206 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 正方形 | 北22 m国道 | | 商業 (90,400) | | |
| c | 福岡中央4 K - 206 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 東20 m市道 | | 商業 (90,400) | | |
| d | 福岡中央4 K - 309 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南27 m市道 北6 m 二方路 | | 商業 (100,460) | | |
| 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 | () 1,802,300 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [93.0] | 100 [99.8] | 1,941,841 | 100 [73.3] | 2,649,169 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 2,650,000 | |
| b | () 2,448,147 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,448,147 | 100 [75.1] | 3,259,850 | 環境 0.0 | 3,260,000 | |
| c | () 1,909,299 | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,004,764 | 100 [77.5] | 2,586,792 | 画地 +2.0 | 2,590,000 | |
| d | () 2,097,809 | 100 [100.0] | [108.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 2,157,746 | 100 [79.6] | 2,710,736 | 行政 -2.0 その他 0.0 | 2,710,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -12.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 0.0 | 画地 -0.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 0.0 | 画地 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 -6.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.80 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -5.0 | 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： 2,700,000 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) | |
| | | 189,952,585 | 50,644,832 | 139,307,753 | 76,508,000 | 62,799,753 | (0.9364) 58,805,689 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | | 収益価格 | 1,547,518,132 円 (2,460,000 円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| | 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|---------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 400.00 | R C 9 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 駐車場整備地区 防火 | 100 % | 600 % | 578 % | 630 ㎡ | 18.5 m x 34.0 m | 前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階店舗、2～9階事務所。立体駐車場を併設(28台)。 | | | 有効率の理由 | 70.6 % | 同種のビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|----------|-----------------|--|-----------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 400.00 | 70.0 | 280.00 | 5,453 | 1,526,840 | 10.0 | 15,268,400 | | |
| 2 ~ 9 | 事務所 | 400.00 | 80.0 | 320.00 | 4,545 | 1,454,400 | 6.0 | 8,726,400 | | |
| ~ | 駐車場 | 420.00 | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 4,020.00 | 70.6 | 2,840.00 | | 13,162,040 | | 85,079,600 | | |
| 年額支払賃料 | | | | | | 13,162,040 円 x 12ヶ月 = 157,944,480 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 900 円/㎡ x 2840.00 ㎡ x 12ヶ月 = 30,672,000 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 28 台 x 12ヶ月 + = 8,400,000 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 (%)) | | | | | | 188,616,480 円 x 4.0 % + 8,400,000 円 x 4.0 % = 7,880,659 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 189,135,821 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 85,079,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 816,764 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 + + + | | | | | | 189,952,585 円 (301,512 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 203 | 3,958 (3,932) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [90.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | 4,398 | 対象基準階の 月額実質賃料 4,568 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 204 | 4,596 (4,545) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [85.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [115.0] | 4,702 | 月額支払賃料 (4,545 円/㎡) |
| c | 福岡中央4C (賃) - 205 | 3,653 (3,629) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [80.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | 4,566 | 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 | 6,200,000 円 | 1,240,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 19,504,632 円 | 197,016,480 x | 9.9 % |
| 公租公課 | 土地 11,920,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 10,540,000 円 | 1,240,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 1,240,000 円 | 1,240,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 1,240,000 円 | 1,240,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 50,644,832 円 (| 80,389 円 / m ²) | (経費率 26.7 %) |
| (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 | 1,240,000,000 円 | 設計監理料率 299,000 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 | 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 | 76,508,000 円 (121,441 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 189,952,585 円 |
| 総費用 | | | 50,644,832 円 |
| 純収益 - | | | 139,307,753 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 76,508,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 62,799,753 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 58,805,689 円 (93,342 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 1,547,518,132 円 (| | 2,460,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 井上 慶一 |

| | | | |
|-------|-----------------|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 2,670,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,360,000 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)路線価又は倍率 | [令和 4 年1月] | 3,250,000 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 | 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 | 福岡市中央区渡辺通 4 丁目 1 6 番「渡辺通 4 - 9 - 1 8」 | | | 地積 (㎡) | 613 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600) | | |
| | 長方形 1:1.2 | 店舗兼事務所 R C 7F 1B | 中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 北東50 m 県道、三方路 | 水道、ガス、下水 | 西鉄福岡(天神) 100 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 中高層店舗兼事務所地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 | | | 600 ㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 渡辺通り沿線の高度商業地 | 街路 | 5 0 m 県道 | 交通施設 | 西鉄福岡(天神) 駅 南東方 100 m 法令 商業 (100,600) 駐車場整備地区 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 天神南エリアの渡辺通り沿線に商業ビル、ホテル、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地。福岡都心部の不動産市況は活況を呈し、地価は引き続き上昇傾向で推移している。 | | | | | | | |
| (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 | 三方路 | +5.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 4,460,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 3,880,000 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は中央区天神を中心とした高度商業地域。需要者の中心は、Jリート、私募リート、不動産投資ファンドのほか一般事業会社、大手不動産会社等である。福岡都心部における投資物件の取引は依然として活発であり、投資利回りは低下傾向にある。天神南エリアにおいても、好調な不動産投資市場を背景に天神ビックパンの進展やウォーターフロントネクスト等への期待感とも相俟って今後更なる発展が見込める地域であり、地価は引き続き上昇傾向にある。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、質料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、周辺標準地のバランス等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.5 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0 | |
| | 福岡中央 5 - 12 | | [101.8] | 100 | 100 | [105.0] | 4,230,000 | | |
| | 公示価格 3,930,000 円 / ㎡ | | 100 | [105.0] | [94.5] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.5 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 福岡中央(県) 5 - 13 | | [102.6] | 100 | 100 | [105.0] | 4,230,000 | | |
| | 前年指定基準地の価格 3,900,000 円 / ㎡ | | 100 | [105.0] | [94.5] | 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,150,000 円 / ㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 円 / ㎡ | 変動率 年間 +5.1 % 半年間 % | 変 動 形 成 要 因 の 状 況 |
| | 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。 | | | | | | |
| | 地域 要因 | | 天神南エリアに存する高度商業地域。商業ビル、ホテル、オフィスいずれも立地可能な地域で、投資家の需要は旺盛な地域である。 | | | | | | |
| | 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 | 福岡中央4 CDH - 301 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南16 m市道 | | 商業 (100,600) 駐車場整備地区 | | |
| b | 福岡中央4 C - 203 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | | |
| c | 福岡中央3 CDH - 103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 北11.5 m市道 | | 商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区 | | |
| d | 福岡中央3 CDH - 104 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北11.5 m市道 南11 m 二方路 | | 商業 (100,600) 地区計画等 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 | () 3,737,833 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,790,163 | $\frac{100}{[89.2]}$ | 4,249,062 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 4,460,000 | |
| b | () 3,025,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,025,000 | $\frac{100}{[75.9]}$ | 3,985,507 | 画地 +5.0 行政 0.0 | 4,180,000 | |
| c | () 5,923,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,131,170 | $\frac{100}{[152.6]}$ | 4,017,805 | その他 0.0 | 4,220,000 | |
| d | () 5,476,400 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.7] 100 | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[94.5]}$ | 6,677,280 | $\frac{100}{[152.6]}$ | 4,375,675 | その他 0.0 | 4,590,000 | |
| 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 +0.70 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -7.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +18.5 | 環境 +40.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +18.5 | 環境 +40.0 | 画地 -5.5 | 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： 4,460,000 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) |
| | 242,180,845 | 81,508,902 | 160,671,943 | 64,168,000 | 96,503,943 | (0.9364) 90,366,292 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 2,378,060,316 円 (3,880,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------|------------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 450.00 | SRC 9F | | 4,035.00 | | |
| 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% | 613㎡ | 21.0 m x 27.0 m | 前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1～2階：店舗、3階～9階：事務所、機械式駐車場を併設 | | | 有効率 の理由 | 71.6% | 同種のビルとしては標準的である |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|-----|----------|---------|--|-----------------|------------|-----------|-------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1～1 | 店舗 | 450.00 | 70.0 | 315.00 | 9,000 | 2,835,000 | 12.0 | 34,020,000 |
| 2～2 | 店舗 | 450.00 | 75.0 | 337.50 | 6,000 | 2,025,000 | 12.0 | 24,300,000 |
| 3～9 | 事務所 | 385.00 | 83.0 | 319.55 | 5,500 | 1,757,525 | 8.0 | 14,060,200 |
| ～ | 機械室 | 20.00 | | | | | | |
| ～ | 駐車場 | 420.00 | | | | | | |
| 計 | | 4,035.00 | 71.6 | 2,889.35 | | 17,162,675 | | 156,741,400 |
| 年額支払賃料 | | | | 17,162,675 円 x 12ヶ月 = 205,952,100 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 1,000 円/㎡ x 2889.35 ㎡ x 12ヶ月 = 34,672,200 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 周辺地域の事務所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) | | | | 30,000 円/台 x 28 台 x 12ヶ月 + = 10,080,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 一時金により担保されている為、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 (%)) | | | | 240,624,300 円 x 4.0 % + 10,080,000 円 x 4.0 % = 10,028,172 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 240,676,128 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 156,741,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,504,717 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 + + + | | | | 242,180,845 円 (395,075 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4K (賃) - 302 | 5,955 (5,925) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,955 | 対象基準階の 月額実質賃料 5,537 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 1405 | 6,101 (6,050) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,546 | 月額支払賃料 (5,500 円/㎡) |
| c | 福岡中央4C (賃) - 401 | 4,854 (4,841) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,393 | 基準階 3F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|--|---|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 5,200,000 円 | 1,040,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 35,098,602 円 | 250,704,300 x | 14.0 % |
| 公租公課 | 土地 30,290,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 8,840,000 円 | 1,040,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 1,040,000 円 | 1,040,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 1,040,000 円 | 1,040,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 81,508,902 円 (| 132,967 円 / m ²) | (経費率 33.7 %) |
| (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 | 1,040,000,000 円 | 設計監理料率 251,000 円 / m ² x 4,035.00 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 | 64,168,000 円 (104,679 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 242,180,845 円 | |
| 総費用 | | 81,508,902 円 | |
| 純収益 - | | 160,671,943 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 64,168,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 96,503,943 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 90,366,292 円 (147,416 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 2,378,060,316 円 (| 3,880,000 円 / m ²) | |

| | | | | |
|---------------|-----------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株)谷澤総合鑑定所 |
| 福岡中央(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |
| 鑑定評価額 | 1,770,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 6,790,000 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) [令和 4年1月] | 5,540,000 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 | 福岡市中央区天神2丁目81番「天神2-5-17」 | | | 地積 (㎡) | 261 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500) | | | | |
| | 長方形 1:2.5 | 店舗兼事務所 SRC7 | 中層の飲食店、フックビルが多い商業地域 | 南西15m 市道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄福岡(天神) 300m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20m、西 40m、南 150m、北 150m | | | 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 10m、奥行 約 25m、規模 250㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 西鉄福岡(天神)駅 西方 300m | 法令 商業 (80,500) 防火 駐車場整備地区 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 繁華性の高い中心商業地は供給が限定的で希少性が認められるが、新型コロナウイルスの影響等から高価格帯の地価動向にはやや不透明感が否めず、横這いにて推移すると予測される。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 6,970,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 5,000,000 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否めないが、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・規模等如何の個性に起因して大きく異なる。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 標準価格は需要者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌疑があり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した標準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | |
| | 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 | 福岡中央(県) 5 - 15 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 8,500,000 円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 6,760,000 | | | | |
| | | | 100 | [100.0] | [125.7] | 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 6,790,000 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 0.0% 半年間 % | | |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的要因) 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。</p> <p>(地域要因) 都心部に所在する商業地域へ投資を目論む投資家が散見され、堅調な需給動向があるが、高価格帯の地価動向は静態的に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------|---------|----------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 福岡中央3 CDH - 103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 北11.5 m市道 | | 商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区 | | | | |
| b | 福岡中央3 CDH - 104 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北11.5 m市道 南11 m 二方路 | | 商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区 | | | | |
| c | 福岡中央3 CDH - 105 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北西5.9 m市道 北東6 m 角地 | | 商業 (100,360) 駐車場整備地区 | | | | |
| d | - | | | | () | | | | | | | | |
| 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 | () 5,923,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,131,170 | $\frac{100}{[88.5]}$ | 6,927,876 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 6,930,000 | | | |
| b | () 5,476,400 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.7]}{100}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[94.5]}$ | 6,677,280 | $\frac{100}{[97.1]}$ | 6,876,704 | 画地 0.0 行政 0.0 | 6,880,000 | | | |
| c | () 7,475,512 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 7,119,535 | $\frac{100}{[100.3]}$ | 7,098,240 | その他 0.0 | 7,100,000 | | | |
| d | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | | | | | |
| 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 +0.23 | 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 -18.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +9.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.23 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 -5.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +9.0 | 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 -5.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +20.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -12.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 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 |
| 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： 6,970,000 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|---------------------|-----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 107,950,833 | 33,880,890 | 74,069,943 | 22,273,700 | 51,796,243 | (0.9571) 49,574,184 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 1,304,583,789 円 (5,000,000 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 | 210.00 | R C 6 F | | 1,290.00 | | |
| 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 % | 261 ㎡ | 10.0 m x 26.0 m | 前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1、2階は店舗、3階以上は事務所、階段は屋外階段を想定。小規模のため駐車場なし。 | | | 有効率の理由 | 77.3 % | 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 ~ 1 | 店舗 | 210.00 | 75.0 | 157.50 | 16,000 | 2,520,000 | 10.0 | 25,200,000 |
| 2 ~ 2 | 店舗 | 210.00 | 80.0 | 168.00 | 11,000 | 1,848,000 | 10.0 | 18,480,000 |
| 3 ~ 6 | 事務所 | 210.00 | 80.0 | 168.00 | 6,150 | 1,033,200 | 8.0 | 8,265,600 |
| ~ | | 30.00 | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 1,290.00 | 77.3 | 997.50 | | 8,500,800 | | 76,742,400 |
| 年額支払賃料 | | | | 8,500,800 円 x 12ヶ月 = 102,009,600 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 808 円/㎡ x 997.50 ㎡ x 12ヶ月 = 9,671,760 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 (%)) | | | | 111,681,360 円 x 4.0 % + 円 x % = 4,467,254 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 107,214,106 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 76,742,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 736,727 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 + + + | | | | 107,950,833 円 (413,605 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1405 | 6,101 (6,050) | <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] | 6,422 | 対象基準階の 月額実質賃料 6,191 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C DH(賃) - 1301 | 6,415 (6,352) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [105.0] | <u>100</u> [100.0] | 6,110 | 月額支払賃料 (6,150 円/㎡) |
| c | - | () | <u>100</u> [] | [] 100 | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | | 基準階 4 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,805,000 円 | 361,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 15,635,390 円 | 111,681,360 x | 14.0 % |
| 公租公課 | 土地 12,650,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,068,500 円 | 361,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 361,000 円 | 361,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 361,000 円 | 361,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 33,880,890 円 (| 129,812 円 / m ²) | (経費率 31.4 %) |
| (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 | 361,000,000 円 | 設計監理料率 272,000 円 / m ² x 1,290.00 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 | 22,273,700 円 (85,340 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 107,950,833 円 | |
| 総費用 | | 33,880,890 円 | |
| 純収益 - | | 74,069,943 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 22,273,700 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 51,796,243 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 49,574,184 円 (189,939 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 1,304,583,789 円 (| 5,000,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |

| | | | |
|-------|------------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 16,500,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 4,350,000 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) 路線価又は倍率 | [令和 4 年1月] 倍率種別 | 3,020,000 円 / m ² 倍 |
| (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 | | |
| (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 | 福岡市中央区天神 4 丁目 4 1 番外「天神 4 - 3 - 8 外」 | | | 地積 (m ²) | 3,789 | 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 (80,800) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,800) | |
| | ほぼ整形 1 : 3 | 店舗 S R C 8F 2B | 中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地域 | 南 50 m 市道、三方路 | 水道、ガス、下水 | 天神 200 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 中高層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 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 0 m 市道 | 交通施設 | 天神駅 北方 200 m 法令 商業 (100,800) 防火 規制 駐車場整備地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | 中高層店舗ビルが高度に集積する商業地域であり、天神ビッグパンの開発期待が高い地域である。天神地下街にも接しており、地価は上昇基調で推移すると予測する。 | | | | | | |
| (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 | 三方路 | +10.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 4,500,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 4,060,000 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都心部の高度商業地域全域である。主たる需要者は大手不動産会社、投資法人、資金力のある一般事業法人等が想定される。天神地区の商業中心が南下する中で北天神地区の開発は遅れていたが、昨今の天神ビッグパンによる開発期待は北天神地区にも及んでおり、潜在的な収益力を反映して高額取引も見受けられる。市場の中心的价格帯は、規模により異なるが、土地と建物一体で 1 0 億円から 1 0 0 億円程度が中心である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、福岡都心部の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。また、収益価格は対象地上に最有効使用の高層店舗ビルの建築を想定して求めたものであり、市場賃料、各種利回り等の規範性は高い。従って、本件で比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 福岡中央(県) 5 - 13 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [102.6] | 100 | 100 | [110.0] | 4,340,000 | | 0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 |
| | 3,900,000 円 / m ² | 100 | [105.0] | [96.5] | 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 3,850,000 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 | 新型コロナにより都心部の人出は減少したが、金融緩和政策は維持されており、アフターコロナを見据えた不動産開発も行われている。 | | |
| | 変動率 | 年間 +13.0 % | 半年間 | % | (地域) 要因 | 北天神地区にも天神ビッグパンの開発期待が波及し、潜在的な収益力に着目した高額取引も見受けられる。 | | |
| | | | | | (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 - 203 | 福岡市中央区 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 西20 m市道 | | 商業 (100,500) 駐車場整備地区 | | | |
| b | 福岡博多3CDH - 102 | 福岡市博多区 | | | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 南西50 m県道 北東9.9 m 北西8 m 三方路 | | 商業 (100,800) 駐車場整備地区 | | | |
| c | 福岡博多4CDH - 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 | | | |
| d | 福岡中央3CDH - 103 | 福岡市中央区 | | | | 更地 | () | 長方形 | 北11.5 m市道 | | 商業 (100,600) 地区計画等 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 | () 3,025,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,025,000 | $\frac{100}{[73.7]}$ | 4,104,478 | 街路 交通・ 接近 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 4,510,000 | | | |
| b | () 3,375,514 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[117.4]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 4,717,683 | $\frac{100}{[115.9]}$ | 4,070,477 | 画地 行政 | +10.0 0.0 | 4,480,000 | | | |
| c | () 3,403,170 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,403,170 | $\frac{100}{[67.9]}$ | 5,012,032 | その他 | 0.0 | 5,510,000 | | | |
| d | () 5,923,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.5]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,131,170 | $\frac{100}{[110.7]}$ | 5,538,546 | その他 | 0.0 | 6,090,000 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | | [110.0] 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 | -2.0 -20.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 その他 | -1.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +1.16 | 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 | -8.0 0.0 | 環境 その他 | +26.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -6.0 -20.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.23 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -7.0 -15.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | +40.0 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： 4,500,000 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 | | | % / 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) |
| | 1,712,309,077 | 513,210,142 | 1,199,098,935 | 579,159,000 | 619,939,935 | (0.9176) 568,856,884 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 15,374,510,378 円 (4,060,000 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 | 2,652.00 | S R C 10 F 2 B | | | 30,687.00 | |
| 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 % | 800 % | 800 % | 3,789 ㎡ | 35.5 m x 101.5 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 | 地下1階～地上10階：店舗、地下2階：機械式駐車場・設備 | | | 有効率 の理由 | 60.1 % | マルチテナント型商業施設として標準的仕様 |

| (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 | 2,652.00 | 60.0 | 1,591.20 | 6,655 | 10,589,436 | 10.0 | 105,894,360 | |
| 1 ~ | 店舗 | 2,652.00 | 50.0 | 1,326.00 | 9,377 | 12,433,902 | 10.0 | 124,339,020 | |
| 2 ~ | 店舗 | 2,652.00 | 65.0 | 1,723.80 | 6,958 | 11,994,200 | 10.0 | 119,942,000 | |
| 3 ~ 10 | 店舗 | 2,652.00 | 65.0 | 1,723.80 | 6,352 | 10,949,578 | 10.0 | 109,495,780 | |
| 2 ~ | 駐車場 | 1,515.00 | | | | | | | |
| 計 | | 30,687.00 | 60.1 | 18,431.40 | | 122,614,162 | | 1,226,141,620 | |
| 年額支払賃料 | | | | 122,614,162 円 x 12ヶ月 = | | | | 1,471,369,944 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | 1,210 円/㎡ x 18431.40 ㎡ x 12ヶ月 = | | | | 267,623,928 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) | | | | 30,000 円/台 x 90 台 x 12ヶ月 + | | | | = 32,400,000 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 (%)) | | | | 1,738,993,872 円 x 4.0 % + 32,400,000 円 x 4.0 % = | | | | 70,855,755 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 1,700,538,117 円 | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,226,141,620 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | 11,770,960 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 + + + | | | | 1,712,309,077 円 (451,916 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4K (賃) - 203 | 6,372 (6,320) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,576 | 対象基準階の 月額実質賃料 6,405 円/㎡ |
| b | 福岡中央4K DH(賃) - 102 | 5,192 (5,142) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,465 | 月額支払賃料 (6,352 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 | 47,550,000 円 | 9,510,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 247,995,142 円 | 1,771,393,872 x | 14.0 % |
| 公租公課 | 土地 117,810,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 80,835,000 円 | 9,510,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 9,510,000 円 | 9,510,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 9,510,000 円 | 9,510,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 513,210,142 円 (| 135,447 円 / m ²) | (経費率 30.0 %) |
| (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 | 9,510,000,000 円 | 設計監理料率 301,000 円 / m ² x 30,687.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 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 | 579,159,000 円 (152,853 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 1,712,309,077 円 | |
| 総費用 | | 513,210,142 円 | |
| 純収益 - | | 1,199,098,935 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 579,159,000 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 619,939,935 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 568,856,884 円 (150,134 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り(r-g) | 3.7 % | |
| | 15,374,510,378 円 (| 4,060,000 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 | 小野不動産鑑定 |
| 福岡中央(県) 5 - 5 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 小野 恭嗣 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 589,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 175,000 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] | 125,000 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 | 福岡市中央区那の津4丁目13番「那の津4-8-11」 | | | | 地積(㎡) | 3,368 | 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 | |
| | 長方形 1:1.5 | 事務所 LS 2 | 事務所兼倉庫が多い流通業務地域 | 北西25 m 道路、南西側道 | 水道、下水 | 天神1.9 km | (その他) 臨港地区 (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 40 m、南 60 m、北 110 m | | | | 標準的使用 | 事務所兼倉庫地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 2.5 m 臨港道路 | 交通 天神駅 北東方1.9 km | 法令 商業(90,400)準防 | 臨港地区 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 事務所兼倉庫地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +2.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 178,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 139,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 / 円/㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は福岡市内及び周辺市町において事務所兼倉庫等が存する地域である。需要者の中心は倉庫等事業者、流通加工業者や製造業者、物流施設等を運営する法人のほか投資家等も考えられる。対象基準地の存する須崎ふ頭は、大規模な保管施設を備えた九州における重要な穀物流通基地として機能している。倉庫等の保管施設、物流施設への土地需要は、近年高まりを見せており、都心天神に近接した良好な位置関係から需要はさらに強まり、地価は上昇している。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域から広域的に多数の取引事例を収集して得た実証的な価格である。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、自用の倉庫兼事務所が多い地域においては、賃料水準等の把握にやや難を要する事も多く、また、想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量し、博多港湾岸エリア周辺の公基準地とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (10) 対年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 154,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因 | 〔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/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 物流施設等の事務所兼倉庫地の需要の高まりや都心天神に近い立地性から地価の上昇傾向はさらに拡大している。 | |
| 変動率 | | 年間 +13.6 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 福岡中央4 C - 1109 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南10 m道路 | | 準工 (70,200) | |
| b | 福岡東4 K - 1311 | 福岡市東区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北東14 m市道 南西7 m 二方路 | | 準工 (70,300) 流通業務地区 | |
| c | 福岡東4 K - 1312 | 福岡市東区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南西9.3 m市道 北9.1 m 二方路 | | 準工 (70,300) 流通業務地区 | |
| d | 福岡東4 C - 1269 | 福岡市東区 | | 更地 | () | 不整形 | 西20 m区画街路 南30 m 北16 m 三方路 | | 準工 (70,300) 臨港地区 | |
| 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 | () 172,736 | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 179,645 | 100 [103.6] | 173,403 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 177,000 |
| b | () 106,009 | 100 [100.0] | [109.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 113,700 | 100 [66.6] | 170,721 | 画地 +2.0 行政 0.0 | 174,000 |
| c | () 141,788 | 100 [100.0] | [113.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 158,191 | 100 [63.9] | 247,560 | その他 0.0 | 253,000 |
| d | () 105,700 | 100 [100.0] | [108.0] 100 | 100 [/] | 100 [91.8] | 124,353 | 100 [69.6] | 178,668 | その他 0.0 | 182,000 |
| 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 +1.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +8.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -4.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.85 | 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 -27.0 | | |
| | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +1.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -27.0 | | |
| | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +1.33 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -9.0 | 環境 -22.0 | | |
| | | | 画地 -8.2 | 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： 178,000 円/㎡〕 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|-------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | | 既成市街地のため | | | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) | | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) | | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | 月率変動率 |
| | | % / 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) | |
| | 64,036,080 | 14,748,200 | 49,287,880 | 30,577,600 | 18,710,280 | (0.9760) 18,261,233 | (4.3 0.4) 3.9 % | |
| | 収益価格 | 468,236,744 円 (139,000 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|------------------|-----------------|-------|--------|------------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 事務所兼倉庫 | 1,800.00 | S 2 F | | 3,600.00 | | |
| 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 臨港地区 準防 | 100 % | 400 % | 400 % | 3,368 ㎡ | 45.0 m x 75.6 m | 前面道路：道路 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 2 階建事務所兼倉庫として想定 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 事務所兼倉庫として標準的 |

| (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 ~ | 事務所兼倉庫 | 1,800.00 | 100.0 | 1,800.00 | 1,550 | 2,790,000 | 8.0 | 22,320,000 | | |
| 2 ~ | 事務所兼倉庫 | 1,800.00 | 100.0 | 1,800.00 | 1,550 | 2,790,000 | 8.0 | 22,320,000 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 3,600.00 | 100.0 | 3,600.00 | | 5,580,000 | | 44,640,000 | | |
| 年額支払賃料 | | | | | 5,580,000 円 x 12ヶ月 = 66,960,000 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 (%)) | | | | | 66,960,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 3,348,000 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 63,612,000 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 44,640,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 424,080 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 + + + | | | | | 64,036,080 円 (19,013 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) - 7 | 1,403 (1,370) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [112.0] | 100 [100.0] | 1,319 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,560 円/㎡ |
| b | 福岡博多4C (賃) - 1003 | 1,645 (1,635) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,828 | 月額支払賃料 (1,550 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 | 2,320,000 円 | 464,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 3,348,000 円 | 66,960,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 4,208,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,944,000 円 | 464,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 464,000 円 | 464,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 464,000 円 | 464,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 14,748,200 円 (| 4,379 円 / m ²) | (経費率 23.0 %) |
| (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 | 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 | 464,000,000 円 | 設計監理料率 125,000 円 / m ² x 3,600.00 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 | 30,577,600 円 (9,079 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 64,036,080 円 |
| 総費用 | | | 14,748,200 円 |
| 純収益 - | | | 49,287,880 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 30,577,600 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 18,710,280 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 18,261,233 円 (5,422 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 468,236,744 円 (| | 139,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 6 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 久保田 茂 |

| | | | |
|-------|-----------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 1,000,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,160,000 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 5 日 | (6)路線価 [令和 4年1月] | 880,000 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 | 福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外「舞鶴3-6-17」 | | | | 地積(㎡) | 866 | 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 | |
| | 台形 1:1.5 | 店舗兼共同住宅 SRC 8 | 中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域 | 北西25m 市道 | 水道、ガス、下水 | 赤坂500m | (その他) 駐車場整備地区 (100,500) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 150m、南 50m、北 100m | | | 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 25m、奥行 約 30m、 | | | 規模 | 750㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | 街 2.5m 市道 | 交通 赤坂駅 北西方500m | 法令 商業(100,500) 防火 駐車場整備地区 | 規制 | | |
| (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 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 1,240,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,010,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は中央区・博多区内の駅徒歩圏を中心とする商住混在地域である。主たる需要者は賃貸マンションの開発を行う不動産業者を中心に、分譲マンション業者も含まれる。市内では、敷地規模がまとまった画地が不足しており、土地の取得において激しく競争する状況が続いている。係る状況を背景に地価は力強い上昇を見せている。中心となる価格帯は容積率100%あたり、80万円/坪～100万円/坪程度である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 福岡中央(県) 5 - 14 | [116.5] | 100 | 100 | [100.0] | 1,160,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,030,000 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。マンション・戸建住宅販売は底堅く推移し、不動産の取得需要は依然として強い。 | | | |
| | - 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/㎡ | | | | 個別的要因 | オフィス等も混在するエリアであるが、学区区の人気を背景に、共同住宅地としての需要も高まっている。 | | |
| 変動率 年間 +12.6 % 半年間 % | | | | 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-1408 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北20 m国道 | | 商業 (90,400) | |
| b | 福岡中央4C-804 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | 商業 (90,360) | |
| c | 福岡中央4C-7 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西36 m市道 | | 商業 (90,400) | |
| d | 福岡中央4C-601 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東5.8 m市道 | | 商業 (90,348) | |
| 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 | () 1,402,603 | 100 [100.0] | [102.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,432,058 | 100 [115.8] | 1,236,665 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 1,240,000 |
| b | () 1,076,880 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,076,880 | 100 [87.9] | 1,225,119 | 環境 0.0 画地 0.0 | 1,230,000 |
| c | () 785,779 | 100 [100.0] | [106.3] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 835,283 | 100 [74.2] | 1,125,718 | 行政 0.0 その他 0.0 | 1,130,000 |
| d | () 829,768 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 887,852 | 100 [69.4] | 1,279,326 | その他 0.0 | 1,280,000 |
| 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 +0.35 | 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 +30.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +8.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -14.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.70 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -20.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.78 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -11.0 | 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 -15.0 | 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： 1,240,000 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) | |
| | | 142,921,039 | 38,446,500 | 104,474,539 | 66,192,000 | 38,282,539 | (0.8949) 34,259,044 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | | 収益価格 | 878,437,026 円 (1,010,000 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 | 476.81 | R C | 15 F | 5,175.78 | | |
| 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 % | 866 ㎡ | 23.0 m x 32.0 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階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1LDK33㎡程度)、機械式駐車場(22台)を想定 | | | 有効率 の理由 | 81.7 % | 店舗兼共同住宅ビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------|---------|----------|-----------------|---|-----------|-----------|------------|---------------|--|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | | |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 459.88 | 14.0 | 64.38 | 4,540 | 292,285 | 6.0 | | 1,753,710 | | |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 336.85 | 88.3 | 297.35 | 2,400 | 713,640 | 1.0 | | 713,640 | | |
| | | | | | | | 2.0 | | 1,427,280 | | |
| 3 ~ 15 | 共同住宅 | 336.85 | 88.3 | 297.35 | 2,570 | 764,190 | 1.0 | | 764,190 | | |
| | | | | | | | 2.0 | | 1,528,380 | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | |
| 計 | | 5,175.78 | 81.7 | 4,227.28 | | 10,940,395 | | | 12,401,820 | 21,296,220 | |
| 年額支払賃料 | | | | | | 10,940,395 円 x 12ヶ月 = | | | | 131,284,740 円 | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 150 円/㎡ x 4227.28 ㎡ x 12ヶ月 = | | | | 7,609,104 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) | | | | | | 20,000 円/台 x 22 台 x 12ヶ月 + | | | | = 5,280,000 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 (%)) | | | | | | 138,893,844 円 x 4.0 % + 5,280,000 円 x 20.0 % = | | | | 6,611,754 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 137,562,090 円 | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 12,401,820 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | 119,057 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 %) 21,296,220 円 x 96.0 % x 0.2563 = | | | | 5,239,892 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 + + + | | | | | | 142,921,039 円 (165,036 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1202 | 2,195 (2,195) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [90.0] | <u>100</u> [91.0] | <u>100</u> [104.0] | 2,577 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,509 円/㎡ |
| b | 福岡中央4K (賃) - 802 | 2,015 (1,973) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [92.0] | <u>100</u> [88.0] | <u>100</u> [102.0] | 2,440 | 月額支払賃料 (2,400 円/㎡) |
| c | - | () | <u>100</u> [] | [] 100 | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | <u>100</u> [] | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 5,600,000 円 | 1,120,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 18,742,600 円 | 144,173,844 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 2,343,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 9,520,000 円 | 1,120,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 1,120,000 円 | 1,120,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 1,120,000 円 | 1,120,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 38,446,500 円 (| 44,395 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) | 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 | 2.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.8949 |
| (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 | 1,120,000,000 円 | 設計監理料率 211,000 円 / m ² x 5,175.78 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 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 | 66,192,000 円 (76,434 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 142,921,039 円 |
| 総費用 | | | 38,446,500 円 |
| 純収益 - | | | 104,474,539 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 66,192,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 38,282,539 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 34,259,044 円 (39,560 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 878,437,026 円 (| | 1,010,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 7 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 友野 和憲 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 391,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,150,000 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 12 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 840,000 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 | | | |
| (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 | 福岡市中央区天神3丁目142番「天神3-6-18」 | | | | 地積(㎡) | 340 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業(80,500)準防 (その他) 駐車場整備地区(90,500) | |
| | 長方形 1.2:1 | 店舗兼共同住宅 RC 7F 1B | 中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 南西15m市道 | 水道、ガス、下水 | 天神520m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 30m、南 150m、北 150m | | | 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 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 天神駅北西方520m | 法令規制 | 商業(90,500)準防 駐車場整備地区 | |
| | 地域要因の将来予測 | 中高層の飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域である。歓楽街としては天神西通り・大名地区に次ぐ地位を占めている。景気の先行きの不透明感は強いが、商業地需要は堅調で、今後も地価は上昇傾向を持続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 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 1,200,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 891,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、中央区都心周辺部の料飲店舗が介在する商業地域を中心とした地域であり、一部博多区も含まれる。需要者の中心は、投資法人・大手不動産業者や法人が主体となっている。近隣地域及び周辺地域で、高値の取引も見受けられるなど投資用物件に対する需要は旺盛である。市場の中心となる価格は、画地の規模及び収益物件については建物の状況・賃料収入等により異なるが、収益ビルで数億～10数億円である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(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 |
| | 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 画地 行政 その他 | 地 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 福岡中央(県) 5 - 14 | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [116.5] | 100 | 100 | [100.0] | 1,150,000 | | |
| | 820,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [83.0] | 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 1,000,000 円/㎡ | | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 | 景気の先行きの不透明感は強いが、福岡市の発展への期待性等により、都心部での不動産取得需要は依然として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/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 飲食店舗等を中心とした商業地域である。地域要因は特にないものの不動産需要は堅調で、地価も上昇傾向にある。 | |
| | 変動率 | 年間 +15.0 % | 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 | 福岡中央4 CDH - 101 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北23.5 m市道 西28 m 角地 | | 2住居 (80,200) 高度地区2種20m | | |
| b | 福岡中央4 K - 206 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 東20 m市道 | | 商業 (90,400) | | |
| c | 福岡中央4 C - 1408 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北20 m国道 | | 商業 (90,400) | | |
| d | 福岡中央4 C - 206 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 正方形 | 北22 m国道 | | 商業 (90,400) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 1,392,751 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.0] | 1,266,137 | 100 [107.1] | 1,182,201 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 1,180,000 | |
| b | () 1,909,299 | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,004,764 | 100 [182.0] | 1,101,519 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 1,100,000 | |
| c | () 1,402,603 | 100 [100.0] | [102.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,432,058 | 100 [100.2] | 1,429,200 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 1,430,000 | |
| d | () 2,448,147 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 2,448,147 | 100 [176.7] | 1,385,482 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 1,390,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +35.0 | 画地 +10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.50 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +90.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.35 | 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 +10.0 | 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 +1.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +90.0 | 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： 1,200,000 円/㎡〕 | | | |

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

| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|--|
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | | |
| | | 50,074,497 | 15,200,796 | 34,873,701 | 22,582,200 | 12,291,501 | (0.9364) 11,509,762 | (4.2 0.4) 3.8 % | |
| | | 収益価格 | 302,888,474 円 (891,000 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 | 230.00 | R C 8 F | | 1,470.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 駐車場整備地区 準防 | 90 % | 500 % | 500 % | 340 ㎡ | 20.0 m x 17.0 m | 前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1、2階：店舗（各階1戸） 上：事務所（各階2戸） | | 3階以 | 有効率 の理由 | 72.8 % | 同種のビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|----------|---------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| | | | | | | | | | | |
| 1 ~ | 店舗 | 180.00 | 65.0 | 117.00 | 4,100 | 479,700 | 12.0 | 5,756,400 | | |
| 2 ~ | 店舗 | 230.00 | 75.0 | 172.50 | 3,900 | 672,750 | 12.0 | 8,073,000 | | |
| 3 ~ 6 | 事務所 | 190.00 | 75.0 | 142.50 | 3,100 | 441,750 | 8.0 | 3,534,000 | | |
| 7 ~ 8 | 事務所 | 140.00 | 75.0 | 105.00 | 3,100 | 325,500 | 8.0 | 2,604,000 | | |
| ~ | | 20.00 | | | | | | | | |
| 計 | | 1,470.00 | 72.8 | 1,069.50 | | 3,570,450 | | 33,173,400 | | |
| 年額支払賃料 | | | | | 3,570,450 円 x 12ヶ月 = | | | | | 42,845,400 円 |
| a共益費(管理費) | | | | | 700 円/㎡ x 1069.50 ㎡ x 12ヶ月 = | | | | | 8,983,800 円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | 周辺地域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) | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + | | | | | = 0 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 (%)) | | | | | 51,829,200 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = | | | | | 2,073,168 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 49,756,032 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 33,173,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | | 318,465 円 |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(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 + + + | | | | | 50,074,497 円 (147,278 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 601 | 3,472 (3,392) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [90.0] | 100 [90.0] | 100 [120.0] | 100 [100.0] | 3,572 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,939 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 801 | 4,576 (4,538) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [110.0] | 100 [100.0] | 4,622 | 月額支払賃料 (3,900 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 | 1,830,000 円 | 366,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 6,737,796 円 | 51,829,200 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 2,790,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,111,000 円 | 366,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 366,000 円 | 366,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 366,000 円 | 366,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 15,200,796 円 (| 44,708 円 / m ²) | (経費率 30.4 %) |
| (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 | 366,000,000 円 | 設計監理料率 242,000 円 / m ² x 1,470.00 m ² x (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 | 22,582,200 円 (66,418 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 50,074,497 円 |
| 総費用 | | | 15,200,796 円 |
| 純収益 - | | | 34,873,701 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 22,582,200 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 12,291,501 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 11,509,762 円 (33,852 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 302,888,474 円 (| | 891,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定 |
| 福岡中央(県) 5 - 8 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉川 博貴 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 117,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 548,000 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 19 日 | (6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 390,000 円 / m ² |
| (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 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 | 福岡市中央区高砂 2 丁目 6 号 2 1 番 「高砂 2 - 6 - 2 3」 | | | 地積 (m ²) | 214 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400) | |
| | 長方形 1 : 1.5 | 店舗兼共同住宅 S 6 | 中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域 | 北西 7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 西鉄平尾 800 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 70 m | | | 標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 | | | 220 m ² 程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 7 m 市道 | 交通 西鉄平尾 北東方 800 m | 法令 商業 (80,400) 準防 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 賃貸共同住宅への投資は引き続き過熱しており、天神地区に近接し利便性の高い当エリアでは、地価に割安感が残ることも相まって、賃貸共同住宅適地として今後も地価は高い上昇率を維持すると予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 555,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 449,000 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、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアである。外資系企業の中には低利回り目線で取得を検討する企業もあり、賃貸共同住宅への投資は過熱気味で、地価は大きく上昇している。取引となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は西鉄薬院駅、平尾駅、高宮駅を最寄駅とする取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって、本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他 |
| 価と格しをた | 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 | 福岡中央(県) 5 - 14 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 820,000 円 / m ² | [116.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [175.2] | [100.0] 100 | 545,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 468,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | 価格変動状況 要因 | | (一般的) 投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、外資系投資家の高値取引も認められる。利便性が高く割安感の残る地域の地価は大きく上昇。 (地域) 利便性に優れ賃貸需要の強い当地域は、割安感もあり、引き続き投資需要、開発需要が向かっており、地価は大きく上昇している。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。 | 変動率 年間 +17.1 % 半年間 % | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------------------|---------------------|--|--|-------|------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 福岡南4C - 522 | 福岡市南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東5.5 m市道 | | 1住居 (65,220) 高度地区2種20m | | | | | |
| b | 福岡中央4C - 603 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北西4.3 m市道 | | 商業 (90,258) | | | | | |
| c | 福岡中央4C - 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 | 福岡中央4C - 702 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 北東2.6 m市道 | | 商業 (90,240) | | | | | |
| e | 福岡中央4C - 4 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東7.2 m市道 北西5.5 m 北東4 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 314,755 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[106.0]}{100}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 343,959 | $\frac{100}{[67.4]}$ | 510,325 | 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 | () 433,584 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[106.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 462,201 | $\frac{100}{[82.8]}$ | 558,214 | | 510,000 | | | | |
| c | () 468,847 | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{[105.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.8]}$ | 708,707 | $\frac{100}{[126.5]}$ | 560,243 | | 558,000 | | | | |
| d | () 400,773 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[112.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 475,021 | $\frac{100}{[82.8]}$ | 573,697 | | 560,000 | | | | |
| e | () 610,547 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[111.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 651,642 | $\frac{100}{[117.3]}$ | 555,535 | [100.0] 100 | 574,000 | | | | |
| | | | | | | | | | | 556,000 | | | | |
| 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 +0.75 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | -2.0 | 交通・接近 | +8.0 | 環境 | -30.0 |
| | | | 画地 | -2.0 | 行政 | +2.0 | その他 | 0.0 | 行政 | -9.0 | 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 | -2.0 | 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 | -8.0 | 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 | +10.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | +15.0 |
| | | | 画地 | -0.2 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 +1.40 | 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 | 0.0 |
| | | | 画地 | -5.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | -8.0 | その他 | 0.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 +1.10 | 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 | +15.0 |
| | | | 画地 | +4.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 555,000 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) |
| | 18,736,067 | 5,301,153 | 13,434,914 | 9,515,100 | 3,919,814 | (0.9564) 3,748,910 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 96,125,897 円 (449,000 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 |
| 商業準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 214 ㎡ | 12.1 m x 17.9 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 | 1 F：店舗、2 F～6 F：27㎡程度の共同住宅 | | | 有効率の理由 | 82.5 % | 店舗兼共同住宅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) |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 130.00 | 70.0 | 91.00 | 2,461 | 223,951 | 6.0 | 1,343,706 |
| 2 ~ 6 | 住宅 | 130.00 | 85.0 | 110.50 | 2,350 | 259,675 | 2.0 | 519,350 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 780.00 | 82.5 | 643.50 | | 1,522,326 | | 3,940,456 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,522,326 円 x 12ヶ月 = 18,267,912 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 110 円/㎡ x 643.50 ㎡ x 12ヶ月 = 849,420 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) | | | | 10,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 19,117,332 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 779,093 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 18,698,239 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 3,940,456 円 x 96.0 % x 1.00 % = 37,828 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 + + + | | | | 18,736,067 円 (87,552 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1301 | 2,222 (2,176) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,339 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,353 円/㎡ |
| b | 福岡中央4K (賃) - 102 | 2,503 (2,450) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | $\frac{100}{[109.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,367 | 月額支払賃料 (2,350 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 | 805,000 円 | 161,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 2,532,053 円 | 19,477,332 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 273,600 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 ~ | 5,301,153 円 (| 24,772 円 / m ²) | (経費率 28.3 %) |
| (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 | 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 (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 (44,463 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 18,736,067 円 | |
| 総費用 | | 5,301,153 円 | |
| 純収益 - | | 13,434,914 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 - | | 3,919,814 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 3,748,910 円 (17,518 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 96,125,897 円 (| 449,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 9 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 久保田 茂 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 167,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 721,000 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] | 530,000 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 | 福岡市中央区草香江 2 丁目 6 区 1 5 6 番「草香江 2 - 6 - 1 4」 | | | 地積 (㎡) | 231 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300) | |
| | 長方形 1:1.5 | 店舗兼共同住宅 RC 7 | 中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域 | 東 19 m 市道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 六本松 350 m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 55 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 13 m、奥行 約 18 m、規模 | | | 230 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 1 9 m 市道 | 交通 六本松駅 北西方 350 m | 法令 近商 (90,300) 準防 | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後も同程度の利用状況で推移すると予測する。地下鉄延伸事業により更なる住環境の良化が見込まれ、分譲・賃貸マンションの需要は強い。 | | | | | | |
| (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 | 角地 | +2.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 739,000 円 / ㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 566,000 円 / ㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は主に中央区・城南区の幹線街路沿線の商業地域及びその背後の共同住宅が存する地域である。主たる需要者は、収益物件の取得を目的とした不動産投資ファンド、不動産業者、投資家や分譲マンション開発業者等も含まれる。交通利便性や住環境に優れており、今後は博多駅までの地下鉄延伸事業も見込まれる等市場競争力は優位である。取引される規模にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、収益価格を参考にするともに、指定基準地との均衡を考慮した上で、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 | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 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 | 福岡中央(県) 5 - 14 | 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 画地 正 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 820,000 円 / ㎡ | [116.5] | 100 | 100 | [102.0] | 720,000 | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 変動率 | 年間 +12.0 % | 半年間 % | [100.0] | [135.4] | 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 644,000 円 / ㎡ | | | 価格 変動 形成 要因 の | (一般的 要因) | 人口・世帯数は増加傾向である。マンション・戸建住宅販売は底堅く推移し、不動産の取得需要は依然として強い。 | | |
| | - 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) | 交通利便性・居住環境が良好な地域であり、共同住宅地としての人気は高く、地価は継続的に上昇傾向である。 | | |
| | 変動率 | | | | (個別的 要因) | 個別的要因に変化はない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|---------------------|--|---|--------------|-------------|-----------|--------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 福岡中央4 C - 6 | 福岡市中央区 | | 貸家 建付 地 | () | ほぼ正 方形 | 東5.9 m市道 | | 1住居 (70,200) 高度地区2種20m | | | | | |
| b | 福岡中央4 C - 302 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ正 方形 | 西6 m市道 北3.6 m 準角地 | | 1住居 (70,200) 高度地区2種20m | | | | | |
| c | 福岡中央4 C - 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) | | | | | |
| d | 福岡中央4 C - 1106 | 福岡市中央区 | | 貸家 建付 地 | () | 長方形 | 北西10 m市道 | | 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 | () 692,466 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[109.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 754,788 | $\frac{100}{[100.4]}$ | 751,781 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 588,668 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[105.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 609,445 | $\frac{100}{[87.2]}$ | 698,905 | | 713,000 | | | | |
| c | () 650,217 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[104.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 656,530 | $\frac{100}{[92.6]}$ | 708,996 | | 723,000 | | | | |
| d | () 735,318 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[107.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 786,790 | $\frac{100}{[106.7]}$ | 737,385 | | 752,000 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [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 +0.90 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -8.0 -10.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | +20.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.70 | 街路 画地 | 0.0 +2.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -6.0 -10.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | +2.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +10.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 その他 | -15.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +1.00 | 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 | -2.0 +10.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 その他 | -3.0 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： 739,000 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) |
| | 19,283,441 | 5,082,882 | 14,200,559 | 8,865,000 | 5,335,559 | (0.9564) 5,102,929 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 130,844,333 円 (566,000 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 | 120.00 | R C 6 F | | 692.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 100 % | 300 % | 300 % | 231 ㎡ | 13.0 m x 17.5 m | 前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階は店舗、2階以上は各階1K約30㎡x4戸の共同住宅 | | | 有効率の理由 | 80.6 % | 店舗兼共同住宅ビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|------|---------|---------|---|-----------------|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 120.00 | 50.0 | 60.00 | 4,690 | 281,400 | 8.0 | 2,251,200 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 120.00 | 85.0 | 102.00 | 2,350 | 239,700 | 1.0 | 239,700 |
| | | | | | | | 2.0 | 479,400 |
| 3 ~ 6 | 共同住宅 | 110.00 | 90.0 | 99.00 | 2,420 | 239,580 | 1.0 | 239,580 |
| | | | | | | | 2.0 | 479,160 |
| ~ | | 12.00 | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 692.00 | 80.6 | 558.00 | | 1,479,420 | | 3,449,220 2,396,040 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,479,420 円 x 12ヶ月 = 17,753,040 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 180 円/㎡ x 558.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,205,280 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 周辺の共益費水準等を勘案して査定 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 20,000 円/台 x 2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 (%)) | | | | 18,958,320 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 777,533 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 18,660,787 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 3,449,220 円 x 96.0 % x 1.00 % = 33,113 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 %) 2,396,040 円 x 96.0 % x 0.2563 = 589,541 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 + + + | | | | 19,283,441 円 (83,478 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 1201 | 1,956 (1,915) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[84.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 2,553 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,450 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 1203 | 1,959 (1,918) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 2,345 | 月額支払賃料 (2,350 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 | 600,000 円 | 150,000,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 2,526,982 円 | 19,438,320 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 380,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,275,000 円 | 150,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 150,000 円 | 150,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 150,000 円 | 150,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 5,082,882 円 (| 22,004 円 / m ²) | (経費率 26.4 %) |
| (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 | 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 | 150,000,000 円 | 設計監理料率 211,000 円 / m ² x 692.00 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 | 8,865,000 円 (38,377 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 19,283,441 円 |
| 総費用 | | | 5,082,882 円 |
| 純収益 - | | | 14,200,559 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 8,865,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 5,335,559 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 5,102,929 円 (22,091 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 130,844,333 円 (| | 566,000 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 | 大和不動産鑑定株式会社 九州支社 |
| 福岡中央(県) 5 - 10 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉川 博貴 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 291,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,140,000 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 19 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 830,000 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 | 福岡市中央区薬院2丁目64番1外「薬院2-3-1」 | | | | 地積(㎡) | 255 | 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 | |
| | 長方形 1:1.2 | 店舗、事務所兼住宅 RC 7 | 中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 南東23 m 市道、北東側道 | 水道、ガス、下水 | 薬院大通50 m | (その他) (100,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 60 m、西 130 m、南 50 m、北 30 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 15 m、奥行 約 17 m、 | | | 規模 | 260 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 2 3 m市道 | 交通施設 | 薬院大通 北方50 m 法令 商業(90,400)準防 規制 | |
| (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 | 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 | 1,160,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 873,000 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、福岡市中央区のうち、市中心部の周辺商業地域。主たる需要者はマンションデベロッパー、上場企業、不動産投資ファンド等である。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアであることから投資目的の取引は活発である。地価は高値圏にあるが、賃料目線も上がっており、引き続き上昇幅を拡大させている。需要の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は西鉄薬院駅周辺の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正行政その他 |
| | 福岡中央(県) 5 - 14 | [116.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [88.4] | [105.0] 100 | 1,130,000 | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,060,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、外資系投資家の高値取引も認められる。利便性が高く割安感の残る地域の地価は大きく上昇。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | 変動率 年間 +7.5 % 半年間 % | 地域要因 | 利便性に優れる当地域は、賃貸共同住宅適地として投資需要が向かっている。賃料水準も上昇しており、地価は引き続き上昇傾向で推移。 | |
| | | | | 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-205 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 東9.5 m市道 | | 1住居(60,200)高度地区2種20m | | |
| b | 福岡中央4C-807 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西5.2 m市道 北東2.7 m 二方路 | | 商業(100,312) | | |
| c | 福岡中央4C-9 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北東7.5 m市道 | | 商業(90,400)駐車場整備地区 | | |
| d | 福岡中央4C-601 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東5.8 m市道 | | 商業(90,348) | | |
| 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 | () 691,443 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 739,844 | 100 [70.8] | 1,044,977 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 1,100,000 | |
| b | () 837,716 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [98.9] | 847,033 | 100 [73.1] | 1,158,732 | 環境 0.0 | 1,220,000 | |
| c | () 802,620 | 100 [100.0] | [103.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 833,922 | 100 [75.1] | 1,110,415 | 画地 +5.0 | 1,170,000 | |
| d | () 829,768 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 887,852 | 100 [79.6] | 1,115,392 | 行政 0.0 その他 0.0 | 1,170,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [105.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -6.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -10.0 | 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 -10.0 | 交通・接近 -10.0 | 環境 -5.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +1.30 | 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 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.78 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 -3.0 | 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： 1,160,000 円/㎡〕 | | | | |

| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|--------------|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | | 既成市街地のため | | | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) | | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) | | | |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 %/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) | |
| | | 30,787,332 | 8,089,686 | 22,697,646 | 13,416,000 | 9,281,646 | (0.9354) 8,682,052 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | | 収益価格 | 222,616,718 円 (873,000 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 | 130.50 | R C 9 F | | 991.50 | | |
| 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 |
| 商業準防 | 100 % | 400 % | 400 % | 255 ㎡ | 15.0 m x 17.0 m | 前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階は店舗、2～3階は事務所、4階以上は共同住宅 1 K 約 3 1 ㎡ 各 3 室 | | | 有効率の理由 | 81.6 % | 店舗事務所兼共同住宅としては標準的 |

| (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 | 130.50 | 50.0 | 65.25 | 4,200 | 274,050 | 10.0 | 2,740,500 | | |
| 2 ~ 3 | 事務所 | 130.50 | 70.0 | 91.35 | 3,400 | 310,590 | 6.0 | 1,863,540 | | |
| 4 ~ 9 | 住宅 | 100.00 | 93.5 | 93.50 | 2,550 | 238,425 | 1.0 | 238,425 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 991.50 | 81.6 | 808.95 | | 2,325,780 | | 7,898,130 | | 1,430,550 |
| 年額支払賃料 | | | | | 2,325,780 円 x 12ヶ月 = 27,909,360 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 290 円/㎡ x 808.95 ㎡ x 12ヶ月 = 2,815,146 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) | | | | | 15,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 900,000 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 (%)) | | | | | 30,724,506 円 x 4.0 % + 900,000 円 x 4.0 % = 1,264,980 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 30,359,526 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 7,898,130 円 x 96.0 % x 1.00 % = 75,822 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 %) 1,430,550 円 x 96.0 % x 0.2563 = 351,984 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 + + + | | | | | 30,787,332 円 (120,735 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央 4 C (賃) - 1302 | 2,180 (2,180) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [89.0] | 100 [94.0] | 100 [100.0] | 2,606 | 対象基準階の月額実質賃料 2,589 円/㎡ |
| b | 福岡中央 4 K (賃) - 206 | 2,320 (2,271) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 100 [97.0] | 100 [100.0] | 2,572 | 月額支払賃料 (2,550 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 4 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|--|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,075,000 円 | 215,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 4,111,186 円 | 31,624,506 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 646,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,827,500 円 | 215,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 215,000 円 | 215,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 215,000 円 | 215,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 8,089,686 円 (| 31,724 円 / m ²) | (経費率 26.3 %) |
| (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 | 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 | 215,000,000 円 | 設計監理料率 211,000 円 / m ² x 991.50 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 | 13,416,000 円 (52,612 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 30,787,332 円 |
| 総費用 | | | 8,089,686 円 |
| 純収益 - | | | 22,697,646 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 13,416,000 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 9,281,646 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 8,682,052 円 (34,047 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 222,616,718 円 (| | 873,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社プライム評価研究所 |
| 福岡中央(県) 5 - 11 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 中嶋 裕二 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 鑑定評価額 | 309,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 1,100,000 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 4 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 | 820,000 円 / m ² |
| (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 | 福岡市中央区赤坂 3 丁目 2 1 6 番外「赤坂 3 - 9 - 2 4」 | | | | 地積 (m ²) | 281 | 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 | |
| | 台形 1.2 : 1 | 店舗 RC 4 | 中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域 | 北 20 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 赤坂 800 m | (その他) (90,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 20 m、南 15 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、 | | | 規模 | 300 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 2 0 m 国道 | 交通施設 | 赤坂駅南西方 800 m 法令 商業 (90,400) 規制 準防 | |
| 地域要因の将来予測 | 当該地域は、中層の事務所、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。土地の需要が高い地域で地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 1,130,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 955,000 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、福岡市中央区の商業地域及び住商混在地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、オフィスビル、店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人も見られる。福岡市内でも人気の高い地域であり土地の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 1 0 0 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、当該地域は自用の店舗、オフィス等の土地取得も見られ、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、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 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 |
| | 福岡中央(県) 5 - 14 | [116.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [88.9] | [100.0] 100 | 1,070,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | -8.0 +5.0 -8.0 0.0 0.0 |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 970,000 円 / m ² | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 〔 一般的 要因 〕 | 景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。福岡市中心部の人気の高い地域で需要は底固い。 | | | |
| | - 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 / m ² | | | | 〔 地域 要因 〕 | 都心に近くマンション用地としての需要も高く、地価の伸びは上昇傾向が続いている。 | | |
| 変動率 年間 +13.4 % 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 | 福岡中央4C - 1104 | 福岡市中央区 | | | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北20 m国道 | | 商業 (100,400) | | |
| b | 福岡中央4C - 601 | 福岡市中央区 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 北東5.8 m市道 | | 商業 (90,348) | | |
| c | 福岡中央4C - 205 | 福岡市中央区 | | | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 東9.5 m市道 | | 1住居 (60,200) 高度地区2種20m | | |
| d | 福岡中央4C - 705 | 福岡市中央区 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 南東4.3 m市道 | | 商業 (90,258) | | |
| e | 福岡中央4C - 1108 | 福岡市中央区 | | | | 更地 | () | 不整形 | 南東7 m市道 | | 商業 (100,400) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | | 査定価格 (円/㎡) | | |
| a | () 1,057,896 | 100 [100.0] | [108.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,150,991 | 100 [100.0] | 1,150,991 | 街路 交通・ | 0.0 | 1,150,000 | | |
| b | () 829,768 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 887,852 | 100 [78.7] | 1,128,147 | 接近 環境 | 0.0 | 1,130,000 | | |
| c | () 691,443 | 100 [100.0] | [107.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 739,844 | 100 [67.7] | 1,092,827 | 画地 行政 | 0.0 | 1,090,000 | | |
| d | () 1,211,082 | 100 [100.0] | [102.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,238,937 | 100 [108.8] | 1,138,729 | その他 | 0.0 | 1,140,000 | | |
| e | () 522,357 | 100 [100.0] | [104.0] 100 | 100 [/] | 100 [97.0] | 560,053 | 100 [55.2] | 1,014,589 | | [100.0] 100 | 1,010,000 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +1.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.78 | 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 | -10.0 -3.0 | 交通・接近 その他 | +6.0 0.0 | 環境 -15.0 |
| c | 正常 | % / 月 +1.00 | 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 | -6.0 -10.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 -20.0 |
| d | 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 | -10.0 -7.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 +25.0 |
| e | 正常 | % / 月 +1.00 | 街路 画地 | 0.0 -3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -8.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 -40.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 1,130,000 円/㎡〕 | | | | | |

| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|--|--------------|
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地であり、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 %/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) | |
| | 32,619,585 | 8,554,512 | 24,065,073 | 13,120,200 | 10,944,873 | (0.9564) 10,467,677 | (4.3 0.4) 3.9 % | |
| | 収益価格 | 268,401,974 円 (955,000 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 | 210.00 | R C 5 F | | 1,070.00 | | |
| 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 % | 400 % | 400 % | 281 ㎡ | 19.0 m x 15.0 m | 前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1～2階は店舗、3～5階は1住戸が平均27㎡程度の1DKの共同住宅(21戸)を想定。 | | | 有効率の理由 | 80.8 % | 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～ | 店舗 | 200.00 | 65.0 | 130.00 | 4,000 | 520,000 | 6.0 | 3,120,000 | | |
| 2～ | 店舗 | 210.00 | 80.0 | 168.00 | 3,200 | 537,600 | 6.0 | 3,225,600 | | |
| 3～5 | 共同住宅 | 210.00 | 90.0 | 189.00 | 2,700 | 510,300 | 1.0 | 510,300 | | |
| ～ | 塔屋 | 30.00 | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,070.00 | 80.8 | 865.00 | | 2,588,500 | | 7,876,500 | | 1,530,900 |
| 年額支払賃料 | | | | | 2,588,500 円 x 12ヶ月 = 31,062,000 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 120 円/㎡ x 865.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,245,600 円 | | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。 | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 20,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金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 (%)) | | | | | 32,307,600 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % = 1,340,304 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 32,167,296 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 7,876,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 75,614 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%) 1,530,900 円 x 96.0 % x 0.2563 = 376,675 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 + + + | | | | | 32,619,585 円 (116,084 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C(賃) 901 | 2,484 (2,432) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [94.0] | 100 [100.0] | 2,782 | 対象基準階の月額実質賃料 2,760 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C(賃) 902 | 2,451 (2,375) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 100 [97.0] | 100 [100.0] | 2,717 | 月額支払賃料 (2,700 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 | 1,110,000 円 | 222,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 4,020,912 円 | 33,507,600 x | 12.0 % |
| 公租公課 | 土地 1,092,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,887,000 円 | 222,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 222,000 円 | 222,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 222,000 円 | 222,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 8,554,512 円 (| 30,443 円 / m ²) | (経費率 26.2 %) |
| (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) | 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 | 222,000,000 円 | 設計監理料率 201,000 円 / m ² x 1,070.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 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 | 13,120,200 円 (46,691 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 32,619,585 円 |
| 総費用 | | | 8,554,512 円 |
| 純収益 - | | | 24,065,073 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 13,120,200 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 10,944,873 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 10,467,677 円 (37,252 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 268,401,974 円 (| | 955,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|---------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 新都市中央鑑定株式会社 |
| 福岡中央(県) 5 - 12 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 税田 健司 |
| 鑑定評価額 | 153,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 1,030,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|-------------|
| (1)価格時点 | 令和 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] | 810,000 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 | 福岡市中央区六本松4丁目234番「六本松4-9-38」 | | | 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 | 商業(80,400)準防 (その他) (90,400) | | | |
| | ほぼ整形1:2.5 | 店舗兼事務所 S 5 | 中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域 | 北西20 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 六本松130 m | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20 m、西 130 m、南 30 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 | | | 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 六本松駅 | 南西方130 m | 法令 商業(80,400) 防火 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いの商業地域で、六本松地区では九大跡地の再開発事業も進展し、これを地域の核として周辺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 | 中高層店舗兼事務所地 | | | | (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 | 1,070,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 772,000 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、都心部を除く中央区及び城南区東部の幹線街路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、投資法人・地場中小法人が主体であるが、総額がそれほど嵩まない物件については個人投資家も含まれ、不動産の売買は比較的活発である。市場の中心価格は、画地の規模・賃収等により大きく異なるが、収益ビルで数億～10億円程度であり、1億円以内の物件も多い。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、幹線沿いに店舗兼事務所・銀行等が建ち並ぶ商業地域である。比準価格は中央区、城南区の代替性を有する幹線道路沿いの商業地の取引事例から求めた価格で実証的である。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事等によりやや低位に試算された。従って、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 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 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | 円/㎡ | | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 福岡中央(県) 5 - 14 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | | [116.5] | 100 | 100 | [100.0] | | | | |
| | 820,000 円/㎡ | | 100 | [100.0] | [92.7] | 100 | 1,030,000 | | | |
| (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 960,000 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | 変動率 | 年間 +7.3 % | 半年間 % | 変動状況要因 | <p>(一般的要因) 金融緩和に伴う投資マネーの流入により投資物件を中心に不動産需要は堅調である。</p> <p>(地域要因) 国道沿いに店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。不動産需要は堅調であり、投資目的の売買も見られ、地価上昇も継続している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p> | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 福岡中央4C - 1104 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北20 m国道 | | 商業 (100,400) | | |
| b | 福岡中央4C - 7 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西36 m市道 | | 商業 (90,400) | | |
| c | 福岡中央4C D H - 101 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北23.5 m市道 西28 m 角地 | | 2住居 (80,200) 高度地区2種20m | | |
| d | 福岡城南4C - 906 | 福岡市城南区 | | 更地 | () | 台形 | 東26.1 m市道 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 | () 1,057,896 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[108.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,150,991 | $\frac{100}{[99.8]}$ | 1,153,298 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 1,150,000 | |
| b | () 785,779 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[106.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 835,283 | $\frac{100}{[91.8]}$ | 909,894 | 画地 0.0 行政 0.0 | 910,000 | |
| c | () 1,392,751 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | 1,266,137 | $\frac{100}{[118.2]}$ | 1,071,182 | その他 0.0 | 1,070,000 | |
| d | () 905,057 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[110.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 971,838 | $\frac{100}{[85.5]}$ | 1,136,653 | その他 0.0 | 1,140,000 | |
| 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 +1.10 | 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 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.70 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +30.0 | 画地 +10.0 | 行政 -15.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.88 | 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 +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： 1,070,000 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) |
| | 19,339,585 | 5,821,497 | 13,518,088 | 8,932,400 | 4,585,688 | (0.9534) 4,371,995 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 115,052,500 円 (772,000 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 | 115.00 | S 5 F | | 590.00 | | |
| 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 % | 400 % | 400 % | 149 ㎡ | 8.0 m x 19.0 m | 前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階：店舗（1 戸） 2 階以上：事務所（各階 2 戸） | | | 有効率の理由 | 75.0 % | 同種のビルとしては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|--|-----|---------|---------|--|-----------------|------------|-----------|------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 115.00 | 65.0 | 74.75 | 3,800 | 284,050 | 10.0 | 2,840,500 |
| 2 ~ 5 | 事務所 | 115.00 | 80.0 | 92.00 | 3,400 | 312,800 | 8.0 | 2,502,400 |
| ~ | | 15.00 | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 590.00 | 75.0 | 442.75 | | 1,535,250 | | 12,850,100 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,535,250 円 x 12ヶ月 = 18,423,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 300 円/㎡ x 442.75 ㎡ x 12ヶ月 = 1,593,900 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 (%)) | | | | 20,016,900 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 800,676 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 19,216,224 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 12,850,100 円 x 96.0 % x 1.00 % = 123,361 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 19,339,585 円 (129,796 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央 4 C (賃) - 701 | 2,766 (2,706) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[80.0]}$ [80.0] | $\frac{100}{[110.0]}$ [110.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | 3,143 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,423 円/㎡ |
| b | 福岡中央 4 C (賃) - 203 | 3,958 (3,932) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[110.0]}$ [110.0] | $\frac{100}{[102.0]}$ [102.0] | 3,528 | 月額支払賃料 (3,400 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 | 685,000 円 | 137,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 2,602,197 円 | 20,016,900 x | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 1,095,800 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,164,500 円 | 137,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 137,000 円 | 137,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 137,000 円 | 137,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 5,821,497 円 (| 39,070 円 / m ²) | (経費率 30.1 %) |
| (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) | 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 | 0.9534 |
| (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 | 137,000,000 円 | 設計監理料率 226,000 円 / m ² x 590.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0652 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 8,932,400 円 (59,949 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 19,339,585 円 | |
| 総費用 | | 5,821,497 円 | |
| 純収益 - | | 13,518,088 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 8,932,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 4,585,688 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 4,371,995 円 (29,342 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 115,052,500 円 (| 772,000 円 / m ²) | |

| | | | | |
|----------------|-----------------|--------|----------|---------------|
| 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 13 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 空井 良元 |
| 鑑定評価額 | 2,570,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 4,000,000 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] 路線価又は倍率 | 2,990,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 28日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|---|-------------|-----------------|----------------|-------------------------------|------|--|---------------|------|-------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 福岡市中央区大名2丁目177番「大名2-6-36」 | | | 地積(㎡) | 642 | 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) (100,590) | | | | | |
| | 長方形 1:1.5 | 店舗兼事務所 SRC 7F 1B | 中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 北20m 市道、西側道 | 水道、ガス、下水 | 赤坂250m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 110m、西 10m、南 30m、北 0m | | | 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 18m、奥行 約 32m、規模 580㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 2.0m市道 | 交通施設 | 赤坂駅 東方250m | 法令 商業(80,590) 防火 規制 駐車場整備地区 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。当該地域の周辺では、高級外資系ホテルが入居予定の大型複合ビルが建設中であることから、更なる発展が予測される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 4,050,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 3,560,000 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、福岡市中央区及び博多区における繁華性の高い商業地域と判断される。需要者の中心は、不動産投資ファンド及び一般事業会社の法人等である。需給動向としては、物件の供給数が少なく、かつ投資適格性の高い物件が多いエリアであることから需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、画地規模や取引価格の単価水準にバラつきが見られることから一概に把握することは困難な状況である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示価格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,900,000 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 5 - 12 公示価格 3,930,000 円/㎡ | | 変動率 | 年間 +2.6% | 半年間 +1.8% | 変動状況 | <p>〔一般的要因〕 金融緩和政策の継続を背景に、福岡市中心部の商業地の需要は強く、国内外の資本の流入が見受けられる。</p> <p>〔地域要因〕 店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。大名地区では大型再開発が進行中であり、繁華性の高いエリアである。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|------------|---------|----------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 福岡中央4 CDH - 301 | 福岡市中央区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南16 m市道 | | 商業 (100,600) 駐車場整備地区 | | | | |
| b | 福岡中央4 C - 1302 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 南36 m市道 西8 m 角地 | | 商業 (100,500) | | | | |
| c | 福岡中央3 CDH - 103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 北11.5 m市道 | | 商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区 | | | | |
| d | 福岡中央4 KDH - 103 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 南7.2 m市道 | | 商業 (90,400) 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 | () 3,737,833 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,790,163 | $\frac{100}{[98.0]}$ | 3,867,513 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 4,060,000 | | | |
| b | () 2,893,842 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [109.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 3,017,864 | $\frac{100}{[80.1]}$ | 3,767,620 | 画地 +5.0 行政 0.0 | 3,960,000 | | | |
| c | () 5,923,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [103.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 6,131,170 | $\frac{100}{[153.6]}$ | 3,991,647 | その他 0.0 | 4,190,000 | | | |
| d | () 2,490,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.8]}$ | 2,494,990 | $\frac{100}{[64.9]}$ | 3,844,361 | その他 0.0 | 4,040,000 | | | |
| 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 +0.70 | 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 -2.0 | 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 +1.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -10.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -10.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.23 | 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 +60.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -10.0 | 画地 -0.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -20.0 | 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： 4,050,000 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地であり、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) |
| | 214,266,568 | 66,144,970 | 148,121,598 | 59,742,900 | 88,378,698 | (0.9578) 84,649,117 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 2,287,813,973 円 (3,560,000 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 | 508.60 | R C 8 F | | 3,934.69 | | |
| 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 % | 590 % | 642 ㎡ | 20.5 m x 31.5 m | 前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階は店舗、2階以上は事務所を想定、機械式駐車場9台 | | | 有効率の理由 | 75.4 % | 標準的なレントラブル比を採用 |

| (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 | 309.57 | 53.0 | 164.07 | 6,050 | 992,624 | 8.0 | 7,940,992 |
| 2 ~ 8 | 事務所 | 494.09 | 81.0 | 400.21 | 5,100 | 2,041,071 | 8.0 | 16,328,568 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | 駐車場 | 166.49 | | | | | | |
| 計 | | 3,934.69 | 75.4 | 2,965.54 | | 15,280,121 | | 122,240,968 |
| 年額支払賃料 | | | | | 15,280,121 円 x 12ヶ月 = 183,361,452 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 1,000 円/㎡ x 2965.54 ㎡ x 12ヶ月 = 35,586,480 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) | | | | | 28,000 円/台 x 9台 x 12ヶ月 + = 3,024,000 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 (%)) | | | | | 218,947,932 円 x 4.0 % + 3,024,000 円 x 4.0 % = 8,878,877 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 213,093,055 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 122,240,968 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,173,513 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 + + + | | | | | 214,266,568 円 (333,749 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 401 | 4,854 (4,841) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,109 | 対象基準階の 月額実質賃料 5,110 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 402 | 4,029 (4,019) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[83.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,110 | 月額支払賃料 (5,100 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 3 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 4,905,000 円 | 981,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 31,076,070 円 | 221,971,932 × | 14.0 % |
| 公租公課 | 土地 19,863,400 円 | 査定額 | |
| | 建物 8,338,500 円 | 981,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 981,000 円 | 981,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 981,000 円 | 981,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 66,144,970 円 (| 103,030 円 / m ²) | (経費率 30.9 %) |
| (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 | 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 | 0.9578 |
| (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 | 981,000,000 円 | 設計監理料率 242,000 円 / m ² × 3,934.69 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0609 | 躯体部分 0.0442 × 40 % + | 仕上部分 0.0559 × 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 × 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 59,742,900 円 (93,057 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 214,266,568 円 | |
| 総費用 | | 66,144,970 円 | |
| 純収益 - | | 148,121,598 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 59,742,900 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 88,378,698 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 84,649,117 円 (131,852 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 2,287,813,973 円 (| 3,560,000 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 |
| 福岡中央(県) 5 - 14 | 福岡県 | 福岡第4 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐々木 哲 |
| 鑑定評価額 | 347,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 955,000 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) [令和 4年1月] | 690,000 円/㎡ |
| (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 | 福岡市中央区舞鶴1丁目105番1「舞鶴1-4-30」 | | | 地積(㎡) | 363 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 商業(80,400)準防 (その他) 駐車場整備地区(90,400) |
| | 長方形 1:3 | 事務所 SRC 7F 1B | 事務所ビル、マンション等が混在する商業地域 | 北西9m 市道 | 水道、ガス、下水 | 天神700m | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 20m、西 100m、南 50m、北 70m | | 標準的使用 | 中高層事務所兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 30m、 | | 規模 | 360㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 9m市道 | 交通 天神駅 北西方700m | 法令 商業(80,400)準防 | 規制 駐車場整備地区 |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内に位置する利便性の高い立地であり、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 | 983,000 円/㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 868,000 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中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し交通利便性に優れるため、共同住宅の開発需要は根強く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は、容積率等により異なるが更地で900,000円～1,100,000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 | 比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。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、収益価格を関連付け、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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 標準 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 820,000 円/㎡ | | 価格形成要因 | 変動状況 | 一般的要因 | 安定的な賃貸収益が見込めるため、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、投資利回りは低下している。 | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 19 公示価格 860,000 円/㎡ | | | | | 地域要因 | 天神駅への交通接近条件が良好であり、近隣地域周辺の那の津通り沿いで再開発が予定されている。 |
| | 変動率 | 年間 +16.5 % 半年間 +11.0 % | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------|---------------------|--|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 福岡中央4C - 404 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西13 m市道 | | 商業 (90,400) | | |
| b | 福岡中央4C - 807 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 南西5.2 m市道 北東2.7 m 二方路 | | 商業 (100,312) | | |
| c | 福岡中央4C - 804 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | 商業 (90,360) | | |
| d | 福岡中央4K - 205 | 福岡市中央区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 南4 m市道 | | 商業 (90,240) | | |
| 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 | () 1,242,415 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[106.6]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,324,414 | $\frac{100}{[108.8]}$ | 1,217,292 | 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 | 1,220,000 | |
| b | () 837,716 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 847,033 | $\frac{100}{[85.7]}$ | 988,370 | 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 | 988,000 | |
| c | () 1,076,880 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,076,880 | $\frac{100}{[110.1]}$ | 978,093 | 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 | 978,000 | |
| d | () 503,346 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[111.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 698,393 | $\frac{100}{[70.6]}$ | 989,225 | 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 | 989,000 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 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 | | |
| 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 +2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +10.0 | 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 -3.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 0.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +17.0 | 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 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -20.0 | 画地 -20.0 | 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： 983,000 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) |
| | 46,005,317 | 12,384,227 | 33,621,090 | 20,556,800 | 13,064,290 | (0.9163) 11,970,809 | (4.2 0.4) 3.8 % |
| | 収益価格 | 315,021,289 円 (868,000 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 | 215.00 | SRC 11 F | | 1,681.80 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 商業 駐車場整備地区 準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 363 ㎡ | 11.5 m x 32.0 m | 前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階：ピット式駐車場（8 台）及びエントランス、 2 階：事務所、3 階以上：住宅（1LDK・約34 ㎡） | | | 有効率 の理由 | 81.7 % | 事務所兼共同住宅として標準的な仕様の 設計 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | |
|---|-----|----------|---------|--|-----------------|------------|------------|-------------------------|---------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | |
| 1 ~ | 駐車場 | 194.80 | | | | | | | |
| 2 ~ | 事務所 | 181.28 | 77.2 | 140.00 | 3,705 | 518,700 | 8.0 | 4,149,600 | |
| 3 ~ 11 | 住宅 | 145.08 | 94.6 | 137.20 | 2,374 | 325,713 | 2.0 1.0 | 651,426 325,713 | |
| ~ | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,681.80 | 81.7 | 1,374.80 | | 3,450,117 | | 10,012,434 2,931,417 | |
| 年額支払賃料 | | | | 3,450,117 円 x 12ヶ月 = | | | | | 41,401,404 円 |
| a共益費(管理費) | | | | 227 円/㎡ x 1374.80 ㎡ x 12ヶ月 = | | | | | 3,744,955 円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定 | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + | | | | | = 1,920,000 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 (%)) | | | | 45,146,359 円 x 4.0 % + 1,920,000 円 x 4.0 % = | | | | | 1,882,654 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | 45,183,705 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 10,012,434 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | | 96,119 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 %) 2,931,417 円 x 96.0 % x 0.2563 = | | | | | 721,269 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) | | | | 440,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | | 4,224 円 |
| 総収益 + + + | | | | 46,005,317 円 (126,736 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C (賃) - 803 | 3,945 (3,932) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,955 | 対象基準階の 月額実質賃料 3,730 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C (賃) - 302 | 3,035 (3,027) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,626 | 月額支払賃料 (3,705 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 | 1,760,000 円 | 352,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 6,118,627 円 | 47,066,359 × | 13.0 % |
| 公租公課 | 土地 809,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 2,992,000 円 | 352,000,000 × | 50.0 % × 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 352,000 円 | 352,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 352,000 円 | 352,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 12,384,227 円 (| 34,116 円 / m ²) | (経費率 26.9 %) |
| (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) | 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 | 0.9163 |
| (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 | 352,000,000 円 | 設計監理料率 203,000 円 / m ² × 1,681.80 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0584 | 躯体部分 0.0450 × 40 % + | 仕上部分 0.0566 × 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 × 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | 20,556,800 円 (56,630 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 46,005,317 円 |
| 総費用 | | | 12,384,227 円 |
| 純収益 - | | | 33,621,090 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 20,556,800 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 13,064,290 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 11,970,809 円 (32,977 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 315,021,289 円 (| | 868,000 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 |
| 福岡中央(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 | 3,660,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,500,000 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] | 7,030,000 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 | | | |
| (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 | 福岡市中央区天神1丁目122番外「天神1-12-3」 | | | | 地積(㎡) | 430 | 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(80,800) 防火 | |
| | ほぼ整形1:2 | 店舗兼事務所 SRC 9F 1B | 高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域 | 南25m 市道 | 水道、ガス、下水 | 天神50m | (その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,800) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200m、西 100m、南 50m、北 30m | | | 標準的使用 | 高層店舗兼事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 30m、 | | | 規模 | 450㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 2.5m市道 | 交通施設 | 天神駅東方50m 法令 商業(100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区 規制 | |
| (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 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,600,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 7,020,000 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 | 同一需給圏は天神地区や博多駅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、対象基準地のようなオフィス一等地に対する需要は依然として旺盛である。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300~350万円程度である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地周辺は天神地区のオフィス一等地であり、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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 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 8,500,000 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。 | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | 0.0 % | 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 | | |
| b | 福岡中央3 CDH - 103 | 福岡市中央区 | | 更地 | () | 長方形 | 北11.5 m市道 | | 商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区 | | |
| c | 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 | | |
| d | 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 | | |
| 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 | () 5,613,959 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 5,346,628 | 100 [61.4] | 8,707,863 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 8,710,000 | |
| b | () 5,923,836 | 100 [100.0] | [103.5] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 6,131,170 | 100 [71.4] | 8,587,073 | 環境 0.0 画地 0.0 | 8,590,000 | |
| c | () 3,403,170 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 3,403,170 | 100 [40.2] | 8,465,597 | 行政 0.0 | 8,470,000 | |
| d | () 5,495,417 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 5,233,730 | 100 [62.0] | 8,441,500 | その他 0.0 | 8,440,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -25.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.23 | 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 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 -40.0 | 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 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -25.0 | 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： 8,600,000 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) | |
| | | 247,510,781 | 79,022,720 | 168,488,061 | 52,641,900 | 115,846,161 | (0.9386) 108,733,207 | (4.2 0.6) 3.6 % |
| | | 収益価格 3,020,366,861 円 (7,020,000 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 | 393.30 | S 8 F | | 3,140.20 | | |
| 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 駐車場整備地区 防火 | 100 % | 800 % | 800 % | 430 ㎡ | 14.5 m x 30.0 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階はフロア貸し店舗、2～8階はフロア貸し事務所、付置義務駐車場(5台)は隔地駐車場にて確保 | | | 有効率の理由 | 66.0 % | |

| (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 | 387.10 | 33.3 | 128.80 | 26,166 | 3,370,181 | 12.0 | 40,442,172 | | |
| 2 ~ 8 | 事務所 | 393.30 | 70.6 | 277.80 | 7,865 | 2,184,897 | 12.0 | 26,218,764 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 3,140.20 | 66.0 | 2,073.40 | | 18,664,460 | | 223,973,520 | | |
| 年額支払賃料 | | | | | 18,664,460 円 x 12ヶ月 = 223,973,520 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 1,059 円/㎡ x 2073.40 ㎡ x 12ヶ月 = 26,348,767 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 (%)) | | | | | 250,322,287 円 x 2.0 % + 円 x % = 5,006,446 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 245,315,841 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 223,973,520 円 x 98.0 % x 1.00 % = 2,194,940 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 + + + | | | | | 247,510,781 円 (575,606 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 福岡中央4C DH(賃 - 101 | 6,580 (6,504) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [93.0] | 100 [100.0] | 7,861 | 対象基準階の 月額実質賃料 7,944 円/㎡ |
| b | 福岡中央4C DH(賃 - 1303 | 7,028 (6,958) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 8,397 | 月額支払賃料 (7,865 円/㎡) |
| c | 福岡中央4C DH(賃 - 1302 | 5,041 (4,991) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 100 [83.0] | 100 [100.0] | 7,592 | 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 | 4,365,000 円 | 873,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 35,045,120 円 | 250,322,287 x | 14.0 % |
| 公租公課 | 土地 30,446,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 7,420,500 円 | 873,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 873,000 円 | 873,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 873,000 円 | 873,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 79,022,720 円 (| 183,774 円 / m ²) | (経費率 31.9 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.2 % | g : 賃料の変動率 | 0.6 % |
| 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 | 0.9386 |
| (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 | 873,000,000 円 | 設計監理料率 270,000 円 / m ² x 3,140.20 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0603 | 躯体部分 0.0435 x 40 % + | 仕上部分 0.0552 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0878 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 52,641,900 円 (122,423 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 247,510,781 円 |
| 総費用 | | | 79,022,720 円 |
| 純収益 - | | | 168,488,061 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 52,641,900 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 115,846,161 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 108,733,207 円 (252,868 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.6 % | |
| | 3,020,366,861 円 (| | 7,020,000 円 / m ²) |