令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 1 宅地-1

												141 3 1 2 (214)	,	
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	褔	岡県	福	岡第 4	氏	名	不動	産鑑定:	±	小野	恭嗣		ED
鑑定評価額					34,400,00	0 円	1 m²≝	たりの	の価格				145,000	円/m²
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和 2	年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	2 年	7月 1	0日	(6)	[令和 2年1月]	115,000	円 / m²
/ 2) 安地------	△1 □ 0			۰ .	/ 『 〉 / 巫 + 夕 ふ 1手 * 五		工学 /4	+47			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 2	牛	/ 月	3日	(5)価格の種類		正常個	作			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての	鑑定評	栖										
2 鑑定評価額の決	定の理由	の要	旨											

(1) 基 海	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中央 「小笹1 - 1	区小笹1丁目十区 0-32」	74番5			I	地積 ㎡) (237	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	の利用の状	接面道路の	1.5		主要な交通施設 接近の状況	分との	1 中専 (60,150)
1	: 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅 ぶ高台の閑静な		南西6 m 市道	J	K道、 西 ガス、 F水	鉄平尾2.3 km		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、南 30	D m、北	50 m 標準	■的使用	戸建住宅			
近	標準的画地の形状	大等 間口 名	約 13.5 m、 奥	行 約	17 m、 規	.模	230	m²程度、	形状長	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・丘陵地に開	発された住宅地域	街 6 m	市道	交通 施設	西鉄平尾 2.3 km	駅 南西方		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
	地域要因の将 来予測		閑静な住宅地域で はあるものの、周							│ 則する。新型コロナ
. ,	有効使用の判定	戸建住宅地	1			. σ.	対象基準地)個別的要	ない		
. ,	定評価の手法 適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価格 収益価格	14	5,000 円/mi / 円/mi		-			
	~	原価法	以血) 恰 		/ 円/mi					
		開発法	開発法による価格	这	/ 円/m					
(6)市	場の特性	同一需給圏は、中 取得者等の個人や 良好ではないもの	中央区のうち小笹、 中ア建住宅に住み	笹丘、平和 替える個人領 では比較的	和等の住宅地域 等である。通勤 手頃な物件が多	_ ぜである か手段が らく需要	バス便に は根強い。	限られるため、 ,市場での需要	天神へ	部に通勤する第一次 のアクセスはそれ程 いとなる価格帯は、土
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は戸建住宅が建た 握が困難であるこ	5並ぶ高台の住宅地	地域に所在し は試算できた	」、自用目的の なかった。以上)建物が こから、	中心であ 実証的なf	り、新築賃貸事	例は見	Eは高い。対象基準地 見られず、賃料等の把 重視し、周辺基準地
(8) 公規信 示準相	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 標準化 修正 補正	送 地域要 因の比較		対象基 の規準 (円 /	価格力	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u>	100 []	[]	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化 修正 補正	が 地域要 因の比 較	· III///	対象基 の比準 (円 /	価格力	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100 []	[]	<u>[]</u>			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準概 準価言	D 月年標準価格 - 2基準地が共 会 である場合の検討 対 代表標準地	139,000 通地点(代表標準地等	XX #	が 人 一	国 ション	るが、こ する良好	コロナ禍の 好な住宅地	影響によりその	り勢いに	に背景に住宅地需要は は鈍化している。 関な住宅地需要を反映
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+4.3 % 半年	- 円/㎡ 数 の	(個別的)要 因		因に変動	勧はない。			

国 中央 2 1403	福岡市中福岡市中	中央区中央区中央区				3 1	建付地	()	袋地		7.9 mī 東6 mī					1 中専 (40,150) 高度地区2種15m 風致地区 1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m
画岡中央 2 - 702	福岡市中福岡市中	中央区中央区				t	地	()	長方	形南	東6 mī	市道				(60,150)
a岡中央 2 - 107 a岡中央 2 - 106 a岡中央 2	福岡市中	央区				5	更地				1						
国岡中央 2 C - 106 国岡中央 2 C	福岡市中							()	台形	南	更3 mī	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
画岡中央 2 C	+	1中区				5	更地	()	ほぼ	長 西	4 m道5	路				1 中専 (40,150) 高度地区2種15m 風致地区
		· ^ L				3	建付地	()	ほぼ		西8.5 西5.8 地					1 低専 (60,80)
					咸 標準	集化 E									 要因σ)	査定価格 (円/㎡)
126,8	325 [100	.0] 1	100			.0]		140,917	[97	.0]		145,27	75 交ì	通・			145,000
114,8	1							115,074				133,96			0	0.0	134,000
105,2	1				-			114,349				148,12	20				148,000
148,7	1			100		_		151,451			,	156,45					156,000
151.0	1			100	100 1 [103.	_		155.460				143.67	78	1		<u>o</u>]	144,000
ア事情イ	月率 ウ標			_	2 1												
三常 %	/月 街路	ł	0.0	交通・	接近(0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・持	·····································	1.0	環境	÷ -2.0
C	0.00 画地	}	-10.0	 		0.0	その化	 也	0.0	 亍政		0.0	その他		0.0		
				i		L			0.0	封路		L			-1.0	_ 環境 	÷ -15.0
				!					0.0			- 1					
	26			<u>.</u>		L						i			1.0	└ 環境 └ └	⁻ -17.0
	曲扣			1		!			0.0			- !				, Tem 1	
	36			L		L						L				· 琅琼 □ □	-5.0
三常 %				!					0.0							- 環境	
	50			i		L						i					+5.0
	126,8 114,8 105,2 148,7 151,7 7 ** <td< td=""><td>(円/㎡) 正 126,825 [100 114,851 [100 114,851 [100 105,263 [100 148,773 [100 148,773 [100 151,060 [100 7事情容 空動率 ウ標 常 %/月 街路 +0.40 画地 常 %/月 街路 +0.36 画地 常 %/月 街路 +0.36 画地 常 %/月 街路</td><td> (円/m²) 正</td><td> (円/m) 正 正 正 100.0 100.0 10</td><td> (円/m²) 正 正 価の補] 100</td><td> (円/m') 正 正 価の補正 補正 100</td><td> (円/m') 正 正 価の補正 補正 100</td><td> (円/m²) 正 正 価の補正 補正 (目</td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 126,825 [100.0] 100 [100.0] [90.0] 140,917 114,851 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 115,074 105,263 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 114,349 148,773 [100</td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因のに 100 126,825 100.0] 100 100 100 100 140,917 [97 114,851 100.0] 100 1100 1100 1100 115,074 [85 100.0] 100 100 1100 100 114,349 [77 100.0] 100 100 100 114,349 [77 100.0] 100 100 100 100 114,349 [77 100.0] 151,451 [96 100.0] 151,451 [96 100.0] 151,451 [96 100.0] 100 </td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較</td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円 126,825 100.0 100 100 100.0 100 100.0 140,917 97.0 100 114,851 100.0 100 1100.0 100 115,074 85.9 100.0 100 100 100 100 100 100 100 114,349 77.2 100 1</td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡)</td><td> (円/m') 正 正 価の補正 補正 (円/m') 因の比較 格 (円/m') 目 126,825 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] [90.0] 140,917 [97.0] 145,275 交流 技術 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 115,074 [85.9] 133,963 環境 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 114,349 [77.2] 148,120 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 151,451 [96.8] 156,458 [156,458] 151,060 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 151,451 [96.8] 156,458 [70] 151,060 [70] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 155,460 [108.2] 143,678 [70] 151,060 [70] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 155,460 [70] 100</td><td> (円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 126,825 1100.0 100 100 100 100 100.0 115,074 85.9 133,963 環境 105,263 1100.0 100 100 100 100.0 114,349 17.2 148,120 100 100 100.0 100.0 151,451 100 160.8 156,458 70 70 70 70 70 70 70 7</td><td> (円/m²</td><td> (円/m²) 正 正 価の補正 補正 (円/m²) 因の比較 格(円/m²) 比較 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 115,074 85.9 133,963 環境 0.0 105,263 100.0 100 151,451 96.8 156,458 その他 0.0 100</td></td<>	(円/㎡) 正 126,825 [100 114,851 [100 114,851 [100 105,263 [100 148,773 [100 148,773 [100 151,060 [100 7事情容 空動率 ウ標 常 %/月 街路 +0.40 画地 常 %/月 街路 +0.36 画地 常 %/月 街路 +0.36 画地 常 %/月 街路	(円/m²) 正	(円/m) 正 正 正 100.0 100.0 10	(円/m²) 正 正 価の補] 100	(円/m') 正 正 価の補正 補正 100	(円/m') 正 正 価の補正 補正 100	(円/m²) 正 正 価の補正 補正 (目	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 126,825 [100.0] 100 [100.0] [90.0] 140,917 114,851 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 115,074 105,263 [100.0] 100 [100.0] [103.0] 114,349 148,773 [100	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因のに 100 126,825 100.0] 100 100 100 100 140,917 [97 114,851 100.0] 100 1100 1100 1100 115,074 [85 100.0] 100 100 1100 100 114,349 [77 100.0] 100 100 100 114,349 [77 100.0] 100 100 100 100 114,349 [77 100.0] 151,451 [96 100.0] 151,451 [96 100.0] 151,451 [96 100.0] 100	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円 126,825 100.0 100 100 100.0 100 100.0 140,917 97.0 100 114,851 100.0 100 1100.0 100 115,074 85.9 100.0 100 100 100 100 100 100 100 114,349 77.2 100 1	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡)	(円/m') 正 正 価の補正 補正 (円/m') 因の比較 格 (円/m') 目 126,825 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] [90.0] 140,917 [97.0] 145,275 交流 技術 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 115,074 [85.9] 133,963 環境 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 114,349 [77.2] 148,120 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 151,451 [96.8] 156,458 [156,458] 151,060 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 151,451 [96.8] 156,458 [70] 151,060 [70] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 155,460 [108.2] 143,678 [70] 151,060 [70] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 155,460 [70] 100	(円/㎡) 正 正 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 126,825 1100.0 100 100 100 100 100.0 115,074 85.9 133,963 環境 105,263 1100.0 100 100 100 100.0 114,349 17.2 148,120 100 100 100.0 100.0 151,451 100 160.8 156,458 70 70 70 70 70 70 70 7	(円/m²	(円/m²) 正 正 価の補正 補正 (円/m²) 因の比較 格(円/m²) 比較 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 115,074 85.9 133,963 環境 0.0 105,263 100.0 100 151,451 96.8 156,458 その他 0.0 100

												画門一八	(> ~)		- (ں تارر
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点値	 多正	造修	成工事質 正後の個 (円)	5格
			100 []	100						<u>100</u> []	L10]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	対宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原何	T
	(円/	m²)				正按(グ脳1倍 (円 / ㎡)	l ha	で (円/m	ı)	¥X	LU#X			(円)	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L10	00			
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格		ſ	円 / m²				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動	勘率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					9,	6/月
地域要因の比較 街路			交通	・接近	'	環境	1	行政		7	の他					

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	- 法)の適用又は収益還	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1200 101	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、自己使 集も困難である。こ くく、収益還元法は	このような地域にあって	主宅がほとんどの地域で ては、賃貸における収益	であり、周辺には賃貸 益性等を考慮して価格	事例も見当た が形成される	らず事例 ことは ^表	刊の収 きえに

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 2 宅地-1

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	5 泰浩	印

鑑定評価額103,000,000 円1 ㎡当たりの価格364,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6)	[令和 2年1月]	285,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 2 年 7月 1日	(5)価格の種類	 正常価格	W/J/	路線価又は倍率	倍
(<i>2)</i> 夫地硐且口 ————————————————————————————————————		(3)1四十合リン作里共	正希神倫	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/	い女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			·区唐人町 - 3 - 5	「2丁目4: 7」	2番					地 (㎡	1	282)	法令	上の規制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	1住居 (60,20 準防	
	計形 1.2∶1	住宅 W 2		一般位ンショ地域	注宅、アパ- ョンが混在す	ト、マける住宅	東6.5 г	1		水道、 ガス、 下水	唐人	∄]350 m		(その (70,20	ŕ
(2)	範囲	東 5	50 m、西	50 m.	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	月 中低	層住3	言地		•	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 17	'm、 奥行	元 約	18 m、	規	模		300 m	程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性		持になし				5 m市道	直		 	丁駅	北方350 n		↓1 住居 ╎(60,2년 □ 準防	
	11 14 77 77 7 16	事項				路			施設				規制	l L	
	地域要因の将 来予測				′ション用 ^⅓ き向上し [−]										が、周辺商業
(3) 最	骨効使用の判定	中低層	住宅地						'	対象基準 の個別的	集地 ; 内要	ない			
` ′	に 記録 できる できる こうない こうしゅう はんしょう はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	取引事	例比較法	比準価	格	37	5,000	円/㎡		因					
σ	適用	収益還	元法	収益価	格	25	9,000	円/㎡							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/㎡							
(6)市	場の特性	を目的を背景	とする個 に、マン	人のほか、 ション適 ^り	アパート	や共同住 ³ として、 i	宅の建設 都心部住	を目論宅地の	む不動 地価は	加産会社 は上昇値	と等が 傾向に	想定される	る。近年の	つ良好な	用の住宅取得 資金調達状況 を要するもの
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	が高く るが、	、近時の 想定如何	地価動向で で価格が変	を踏まえた	価格が得り いがあり、	られた。 規範性	一方、 はやや	収益値 劣る。	価格は収 よって	₹ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	の側面かり 時の需給動	ら市場価値 動向を反明	直を把握	として規範性 したものであ 準価格を重視
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		園の│	の規		村 内 部 代	∮ 交通		域	街路 交通 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100	100	[100	1			祖	–			行政 の他
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要因 比較	5の	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準	新 一 一 一 一 交 通	0.0 0.0 0.0	域	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +9.0
基の準検	前年指定基準	地の価村 ,000 円	_	[110.6]	100 [100.0]	100	[100.	0]	28	3,000	祖	行政	0.0		行政 0.0 の他 0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地	,	7 111	100		一般的	<u> </u>								呈していたが している。
象標は基準	の		- , -)() 円/㎡ 等と同一地			或 入 利	便性のi	高い都	S心部の [,]	住宅地	域を中心	に需要は引	強く、 個	格は上昇傾向
準価記述格		標準地		-	成況要	要因	引して					はやや停	滞している	3.	
の等前か	公示価格 変動率 年間	+6.7	′% 半年	円 / ㎡ :間	 数 の	要 医		別的要	因に変	動はな	, I _o				
						1									

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 2 宅地-2

NO	取引事		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形		接面道:	路の 当	E要交通が の状況	施	 法令上の規 制等
а	福岡中央C	2 福	岡市中央区			711	建付地	(長方:		南7.7 m計			(1 住居 70,200) §度地区2種20m
b	- 14 福岡中央 C	2 福	岡市中央区				建付地	(長方:	形	南西4.2 :	m市道		(1 住居 70,168) §度地区2種最高20m
С	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(長方:		北5.8 m計 東4 m 角地	道		(1 住居 80,200) B度地区2種20m
d	- 10 福岡中央 C		岡市中央区				更地	(ほぼ) 方形		北東4 m市	5道		(3	1 住居 70,160) 建築協定 高度地区
е	福岡中央 C	_	岡市中央区				貸家建付地	(ほぼ) 方形		北西4 m市	道		(1 住居 70,160) ß度地区2種20m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		建定標準価 〔円/㎡)	個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(396) 5,742	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		396,742	<u>100</u>	0 4.0]		381,48			0.0	381,000
b	366) 5,752	100 [100.0]	100	100.0	-		388,757	+	1.9]		381,50	接近 環境		0.0	382,000
c d	449	,997	100 [100.0]	[102.2] 100 [105.5]	100	100 [103.0] 100		446,502	100 [111	1.6]		400,09	画地 1 一 行政		0.0	400,000
e	322	2,204)	[100.0]	100		100.0		339,925		2.9]		365,904	4 その他	0 [100 .	0.0 0]	366,000
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		346,401				387,473 の比較の内		100		387,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	;	0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政 └	0.0	\ \ - -	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
b		%/月 +0.50			· 交通・i		環境 その			街路 行政		L	交通・接近 その他		環境	+5.0
С	正常	% / 月			 		 		0.0	街路		0.0	 交通・接近	-3.0	環境	+15.0
		+0.16	 画地		_ ¦行政		¦その			 行政			 その他	0.0	<u>.</u>	
d	正常	%/月 +0.50			· 交通・i		環境			街路			交通・接近 	+3.0	· 環境	-8.0
_	正常	% / 月	凹地		¦行政 交通・i		 		0.0	行政 街路		-	その他 交通・接近	0.0	環境	
	TT-LD	,, \	17171	0.0	_ ~ <u></u>	0.0	~农*元		0.0	トントロ		-2.0	~ "" JAY	-4.0	ペペプル	-5.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 375,000円/㎡〕

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に	存して	 おり土地の	の再記	調達原個	iの把握	が困難で	あるた	こめ	
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合の	の価格									
ì	造成事例番·	号						所在及	び地番	:							
ilar	素地の取得 ⁽ (円/		事情補	ÌŒ	時点修正	Ξ	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	造成工事費 (円/r	n²)	標準1	七補正	時点個	修正	道	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	0	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化薬 kした価格	をで	地域較較	要因の比	, 個別的 比較	的要因(カ 再	事調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/r	'n)						(円/㎡)
			100 []	100	l				(%)		0]	L10	00		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²		•	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比!	較		街路	i		交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	10,675,603	2,678,686	7,996,917	4,998,400	2,998,517	(0.9757) 2,925,653	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	73,141,325	円 (25	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	況								<u>іні</u>	単甲央(県)	- 2		地-4
		用	途	建築同	面積	(m²)		構造・「	階層		延床	五積		(r	n²)
共同	自住宅					160.00	S	3 F	•					480.00	
2	法上の規	制等													
用道	述 地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 信	E居		70 %		200 %	200 %		282 m²	10	4 m× 1	6 0 m	前面道路:	市道	6	.5 m
準防	់		70 70	'	200 70	200 70		202 111	10.4	+ 1112 1	0.0 111	特定道路ま	きでの距離	:	m
想	思定建物の	概要	共同住宅(1 2戸)	LDK(専有面積	責35~38m	า๋) x 1	有効率 の理由	90	0.0 %	共同住3	官として標準	準的		
(3)	3 総収益算出内訳														
	階層	用途	床面	頑積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	月	額支払賃	:料 a	保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月	数) b権 ²	利金等	(円)
		住宅		160.00	90.0	144.00		1,920		276,	480	1.0	0	276	,480
1	~	<u> </u>		.50.00	55.0	144.00		1,020	210,100			1.0	0	276	,480
		住宅		160.00	90.0	144.00		2,020		290,	880	1.0	.0 290,88		
2	! ~					11100		,		,		1.0			,880
		住宅 160.00 9				144.00		2,050	295,200			1.0			,200
3	3 ~											1.0	0	295	,200
	~														
	~														
	<u>.</u> .			480.00	90.0	432.00				862,	560				,560
	計	业出						060	FCO IT] × 124	- -		1/		,560
	■額支払賃 共益費(管							oo∠, ′m² x	300 F		ノ <u>タ -</u> 12ケ月		- 10	0,350,72	0円
	-		の算出根拠				1 1/	111 ×		111.	1277				0 1 1
	•		事場使用料等)			15	5,000 円/	'台 x		3 台×12	ケ月+		=	540,00	00 円
		•				敷金等により									0 円
	 ≧室等によ	る損失					350,720	円×		4.0	%				
			(%)+(x 空	室率B((%))	+	540,000	円×		4.0	% =			435,62	9 円
L)	人上計·	+ a+											10	0,455,09	11 円
伢	に記金等の	運用益	i(空室損失考慮	後)		862	,560円 >	< 96	.0 %	×	1.0	0 % =		8,28	81 円
槍	[利金等の	運用益	:及び償却額(空	室損失考	慮後)		年数(,560 円 >		年) .0 %:	運用利 ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		212,23	81 円
7	の他の収入	に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円 >	<	%	×		% =			0 円
丝	8収益	+	+ +				10,6	75,603 円		(37,857	円/㎡)		
(3)			月額支払賃料の			()内は支							T		
NO	事例番号	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社工	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	が格 地域 因のは	或要 北較	基準階 格差修正	首	定実質賃料 /㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	福岡中央 (賃) -	2 C 1403	2,087 (2,000)	100 [100.0	<u>[100</u>]	-	100 [99.0			100 [100.0]	-]	2,047	対象基準月額実		円/㎡
b	福岡中央 (賃) -	2 K	2,135 (2,048)	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [100.			100 [100.0]	-	2,179	月額支	払賃料 2,020 P	归/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		<u> </u>	100] [)	100 []		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠
修繕費		312,400 円	78,100,000 × 0.4 %
維持管理費		1,306,886 円	10,890,720 × 12.0 %
() TO () +M	土地	239,400 円	查定額
公租公課	建物	663,800 F	78,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		78,100 円	78,100,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		78,100 円	78,100,000 × 0.10 %
その他費用		0 F.	
総費用			
~		2,678,686 円	9,499 円/㎡) (経費率 25.1%
(3)-6 基本利率等			
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率 0.4
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 40
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 25
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		78,100,000 円	設計監理料率
元利逓増償還率		0.0640	158,000 円 / ㎡x 480.00 ㎡x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備音
		4,998,400 円	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20
X	(17,725 円/㎡	
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,675,603 円
総費用			2,678,686 円
純収益 -			7,996,917 円
建物等に帰属する純収益			4,998,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,998,517 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		2,925,653 円
X (2) 2 1 11 2 17 24 (T-16)	\m		(10,375 円/
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り		
		73,141,325 円	(259,000 円/

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先所属分科会名		業者名	株式会社みずほ不動産	鑑定所	
福岡中央(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上	真輔	印
鑑定評価額		129,000,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		390,000 円/㎡

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 3日 (6)路線 [令和 2年1月] 320,000 円/㎡ (2)実地調査日 令和 2年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 倍率種別

2 郷定証価額の決定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中央 「六本松 4			1番				地和 (m²)	-	330	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 fの状況	設との	,	200)	
	1:1	共同住宅 RC 3		を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	• <u>/ </u>	- 南7 m 市道		水道、 ガス、 下水	六本松	\$500 m		,	の他) 地区2種2	20m
(2)	範囲	東 75 m、西	30 m、	南 105 г	m、北	120 m 標	準的使用	用 中層	共同住	宅地				
近 隣 -	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		300 m²	程度、	形状(まぼ長	長方形	
地域	地域的特性	特記し九大教養等進められて		発計画が	街 7 m 路	市道	交通 施設		公 南東	更方500 m	法令 規制	(60	居 ,200) 地区2種	20m
	地域要因の将 来予測	九大跡地の整備 期待感が高い。												対する
. , .	長有効使用の判定	中層共同住宅地					``	対象基準 の個別的 因		:11				
· / · -	経定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価権			5,000 円/		_						
".	/坦州	収益還元法	収益価格		288	3,000 円/								
		原価法 開発法	積算価値	^合 こよる価格		/ 円/								
(7)訪	5場の特性 ば算価格の調整・ 診証及び鑑定評価	同一需給圏は福 ンディベロッパ 開発開業した。 。地価は容積率 賃貸マンション られる。従って	ー、不動産 地下鉄七四 100% 等の収益物 本件でに	を投資ファン 関線の延伸記 当り坪657 効件も混在で は、現実の記	ンド等では計画もあり 万円前後、 するが、単 売買事例を	5る。九大助 り、将来に対 標準的画地 又益価格は賃 を基礎とした	地に裁ける期で総額 料に保ける	判所、複 待感は高 1 ・2 億 ・ 現下の	夏合商業 夏く、地 瀬円前後 夏行性が 野市場実	施設、店 値も引き を示して あること 態を反映	舗・事務 続き上昇 いる。 ひで した実証	8所、 昇基調 ──条件 E的価	マンショ で推移し の介在等 格として	ン等が 、ている が認能 規範性
	類の決定の理由 	高い比準価格をとおり決定した。	•											
示準	代表標準地 価 標準地番号 格 福岡中央	標準地 - 10	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 +24.0
価と 格し	公示価格	,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100	[100.0]	38	39,000	補正	画地 行政	+4.0	因	行政 その他	0.0
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	_	 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的	の比		標内準 化	その他 街路 交通 環境	0.0	地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因.	行政 その他	
(10) 対象基準価格 の等	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 代表標準地	361,00 通地点(代表標準地 標準地 冨岡中央	90 円/㎡ 等と同一地 - 10 円/㎡	后) 価格形成要因 5	一般的医地里烟	型調に 六本松 を継続 の関的	推移して 界隈の拠 している	こいるが、 心点性がi	コロ: 益してに 年3月に	両市の成長 け禍により いること等 以降は変化	変化も見を反映し	見受け って、	られる。	
前か	変動率 年間	+8.0 % 半年	間 -1.0	% თ	要 医	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·								

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 i状	接面道	路の	主要交通が 没の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡中央 K		岡市中央区				更地	()	ほぼ) 形	 治	南東3 m道	道路			1 中専 (60,156) 高度地区2種15m
b	- 8 福岡中央 C	12 福	岡市中央区				更地	()	ほぼ) 方形		東4 m私道	道			1 住居 (60,160)
c	- 120 福岡中央 C	: 2 福	岡市中央区				建付地	()	ほぼ) 方形		西5 m市道	<u> </u>			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 20 福岡中央 K	02 : 2 福F 7	岡市中央区				建付地	()	ほぼ) 形	整	東4.3 mi	万道			1 住居 (60,172)
e	福岡中央 C	: 2 福	岡市中央区				 更地	()	不整	形	南東5.7 西2.5 m 準角地	m市道			1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m
10	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付派価の補口			定価格 円 / m)	地地因のは	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比車	削的要因 <i>0</i> 交)	査定価格 (円/㎡)
a	(219	,048	100 [100.0]	[105.5] 100	-	100 [87.3]		264,714	100 [67	7.6]		391,58			.0	392,000
b	(471	, 250	100 [100.0]	[104.0] 100	100	100 [100.0]		490,100	100 [85			571,21	接近 2 環境		.0	571,000
c	(153	, 075	<u>100</u> [100.0]	[103.9] 100	100	100 [100.0]		176,717	100 [84			208,88	画地 5 行政		.0	209,000
d	(308	,033	<u>100</u> [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		324,975	100 [81			399,72			.0	400,000
e	(182	,834	100 [60.0]	[104.7] 100	100	100 [98.0]		325,556	100 [86			376,80	1	[100. 0	<u>)</u>]	377,000
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地域	要因	の比較の内	为訳			
a		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	¹ -10.0	環境	-15.0
		+0.50	四地		行政		その		0.0	 行政		- 1	その他			
b	1	% / 月 +0.67			_ 交通・: 		- 環境 - 			街路 			交通・接近 その他		環境	-3.0
c	正常	% / 月			 		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接近		環境	-10.0
	1	+0.55			 ¦行政		_ て の			 行政			 その他	0.0	L	
d	1	% / 月		0.0	 交通・i		 環境 		0.0	街路		-2.0	 交通・接近	-5.0	環境	-10.0
		+0.50	山地		行政		その		0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0		
e	1	% / 月 +0.67			交通・		· 環境 			街路 			交通・接近 <i>-</i>	-3.0	環境	-10.0
			画地	-2.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でご	適切な	資料の把握	屋が国	困難であ	5るため				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	の補修正後 A	造	成工事費	標準化補正		時点修	隆正	造修	成工事費の補 正後の価格	
	(円/㎡)						(円/m²)		(円/m	ที่)						(円/㎡)
			100)	100						10	00		_]		
			l I	J	100						l I	J	10	U		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						豊用の補修 の価格		 i効宅地化率 ミした価格	か宅地化率で		地域要因の比 較		り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/m²)	Pa	(円/m	ı̈́)	+X		比較			(円/㎡)
			100)					(%)	10	00				
			l l	J	100						l l	J	10	0		
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P] / m²		'	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事費								% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較 街路					交通	・接近		環境			行政		7	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	17,959,929	4,751,996	13,207,933	9,337,800	3,870,133	(0.9564) 3,701,395	(4.3 0.4)
	収益価格	94,907,564	円 (28	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	単物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::								ТЩІ	単甲央(県) ────	- 3	- 毛地-4 	
		用	途	建築同	面積	(m²)		構造・降	皆層		延床に	面積		(m²)	
共同]住宅					167.20	R C	6 F					837	.15	
公	法上の規	制等													
	地域等		基準建蔽率等	指定容積	青 率	基準容積率等	地積		間口・	 ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 仕	:居							2				前面道路:		7.0 m	
高度	居 地区2種	20m	60 %		200 %	200 %		330 m	18.0	m× 1	9.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m	
想	定建物の)概要	1階駐車場、 象床面積は6			D K 1 4 戸、容		有効率 D理由	73	.3 %	中層共同	司住宅として	ては標準的		
(3)-	-3 総収益	力出算益]訳				-			<u>'</u>					
	階層	用途	床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	月客	頂支払賃	米 斗 a	保証金等(月	数) a保証金	等 (円)	
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月	数) b権利金	等 (円)	
1	~ 1	~ 1 駐車場 151.15													
	居宅 150.72 9					136.00		2,200		299,	200	1.0			
2	~ 3							312,800			2.0		598,400 312,800		
1	居宅 150.72 90				90.2	136.00			312,	800					
-												1.0		625,600 168,000	
6	~ 6	83.12 8				70.00	2,400		168,	000	2.0		336,000		
	~														
				837.15	73.3	614.00				1,392,	000		1	,392,000	
	計					-								,784,000	
	額支払賃						400 III /			x 124				4,000円	
	共益費(管 出共費(等					周辺地域の共	100 円/m			00 m²x ≑⊥. <i>t</i> -	120万	=	/3	6,800 円	
	,		ルデロルル 車場使用料等)			-	.000 円/台			台x 12	<u></u> ケ月+		= 54	0,000円	
		•	根拠、金額)				, , , , ,	-						0 円	
	室等によ					17,	440,800 円) ×		4.0	%				
(+	⊦ a)x ≦	室率 A	·(%)+(×空	室率B((%))	+	540,000 円	×		4.0	% =		71:	9,232 円	
	上計	+ a+											17,26	1,568 円	
			:(空室損失考慮行 :T. 3.5億±1857 (空)	-	= 44 \	· ·	000 円 ×		.0 % ×			0 % =	1:	3,363 円	
植	利金寺の	ノ理用益	:及び償却額(空)	全損失考	惠俊)	償却: 2,784,	盽数(,000 円 ×	4 3 96	‡) .0 % ×	運用利	り (い (回り)	1.00 %) .2563 =	68	4,998 円	
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×	(% =		0 円	
総	2 位益	+	+ +				17,959	,929 円		(54,424	円/㎡)		
Ť	-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					()内は支			. 1				Ι		
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	甫 時, 一正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	各 地址 因のに	或要 比較 柞	基準階 各差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	™の賃料	
а	福岡中央 (賃) -	₹ 2 C 201	2,100 (2,054)	100 [100.0	[100] 100	_	100 [95.0			100 [99.0]	-	2,302		料 96 円/㎡	
b	福岡中央 (賃) -	₹ 2 K 1406	2,011 (1,969)	<u>100</u> [100.0	<u>[100</u>		100 [97.0		.	100 [100.0]	-	2,116	月額支払賃 (2,2	料 00 円/㎡)	
С	-		()	<u>100</u>		0 100	<u>100</u>			100 []	- I		基準階 3	F B	

項 目	F	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		632,000	円	158,000,000 x 0.4 0	%	
維持管理費		2,157,696	円	17,980,800 x 12.0 °C	%	
Λ.ΤΠ. Λ.÷π	土地	303,300	円	查定額		
公租公課	建物	1,343,000	円	158,000,000 × 50.0 % >	(17.00	/ 1000
損害保険料		158,000	円	158,000,000 × 0.10 0	%	
建物等の取壊費用の積立金		158,000	円	158,000,000 × 0.10 0	<u> </u>	
その他費用		0	円			
総費用						
~		4,751,996	円	(14,400 円/㎡) ((経費率)	26.5 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.3	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 🕏
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		1.0 4	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		158,000,000 P	9		設計監理	
				183,000 円 / ㎡x 837.15 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %
元利逓増償還率		0.0591		0.0458 x 40 % + 0.0572 x 40 % +	0.0896 x	
建物等に帰属する純収益 ×	,	9,337,800 円 28,296 円/r	-			
	(20,290] / 1	11)			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					17,959,929	円
総費用					4,751,996	
·····································					13,207,933	
建物等に帰属する純収益					9,337,800	
土地に帰属する純収益 -					3,870,133	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,701,395	
X X X X X X X X X X X X X X X X X X X				(円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 °	%			
		94,907,564	円	(288,000	円 / m

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額30,100,000 円1 ㎡当たりの価格127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年	7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	98,000	円/m²
	A TD - 0 /T	0.0.05.0	(F) /T-10 O (F-4)	T 245 /T 145		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 2 年	6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価							

2 🖁	監定評価額の決	正の埋田	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			央区輝国 24-1	2丁目27 6 - 1」	9番6				地 (m²		237	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現 周 況	辺の土地の)利用の状	接面道	路の状況	出 供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	` .	150)	
1	:1	住宅 W 2			模一般住宅 宅地域	が建ち並	南西6.2 市道	m	水道、 ガス、 下水	六本村	松1 km		•	の他) 地区2種	15m
(2)	範囲	東 5	50 m、西	i 0 m	、南 30	Om、北	120 m	標準的傾	· 使用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近隣	標準的画地の形	状等	間口	約 1	5 m、 奥	行 約	15 m、	規模		230 m	i程度、	形状 [E方用	3	
地域	地域的特性		持にない				2 m市道	交		公駅南!	東方1 km	法令	(60	·専 , 150) [地区2種	重15 m
		事項				路		施	設			規制	 	27512213	£ 10
	地域要因の将 来予測					おり、今 が ばらく地						ると予え	則する	3。地価	に割安
	有効使用の判定	戸建住							4)対象基準 の個別I 因	準地 的要	115				
` ′	定評価の手法		例比較法			12	,	/ m²							
(0)	適用	収益還		収益価				/ m²							
		原価法		積算個				/ m²							
		開発法		157 5.12	による価格			/ m	=	= +,		40 6A L-	- /D +/		L -
(6)市	場の特性	岡市中 価格帯	心部の居 は 1 坪 4	住利便性 0~60	の高い住宅 万円程度と	や距離があ ら地の地価i こなってい 交的安定し	高騰により る。これま	、地価に でのとこ	こ割安感か ころ、新型	「残る‡	也域にも需	要が波及	と。需	要の中心	いとなる
\ \ \ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	よる投	資採算性	は考慮せ	ず、周辺の	「いる住宅」 D取引水準 この検討を	を踏まえて	取引を行	うっている	市場の	の実態を踏	まえ、い	双益還	元法は	意事業に 現範性に
(8) 公規(示準	1	也 標準	声地	時点 修正	標準化補正	送 地域 因の比 較	要 個別 要因 比較	ひ の規	聚基準地 規準価格 円/㎡)	村	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г]		補			因	行政	
格し をた	公が「両1日	円	/ m²	100	[]	$-\frac{100}{1}$	100	_		Ī	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積福岡中央(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	が 地域 因の比 較		か の し	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 課 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 +20.0
基の 準検 地討	前年指定基準	連地の価材	_	[104.3]	100	100	[100.0		123,000	補正		0.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10)	- 1 対象基準均				1-	/ 一般的		市け照荽	かん口曲	加結く	。銀行貸出		│ 十臣又言匡	1 — 	右がが
対年	<i>Δ</i> 11/ <i>Δ</i> ±		440.0	00 11 / ~2	価 3			率は悪化	、住宅着	工戸数	減少、個人	消費も前	有型	れが目出	り。
象標(基準相	D - 2 基準地が#	共通地点(f 対		00 円 / ㎡ 3等と同一±		大 / 地 均					、六本松駅	(周辺の開	乳発進	展のほか	小、周辺
準価語 地格	標準地番号	標準地			成数要	,,,	J '		開発が予		ている。				
の等	公示価格	. -		円 / ㎡	因										
前か	変動率 年間	d +6.7	′% 半年	‡間	% の										

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 4 宅地-2

(1)	比準価格質												IMI-0.	下大(东)		- 七地-2
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	(,	ほぼ) 形		西3.1 mī 北2 m 角地	 市道)	1 中専 60,150) 寢地区2種15m 風致地区
b	福岡中央 C	2 福間	岡市中央区				建付 地	(,	長方	形	南東6 mī	市道		(1 中専 60,150) 高度地区2種最高15m
С	福岡中央 C	2 福間	岡市中央区				建付 地	(,	ほぼ! 形	整	北4 m市i	道) ii	1 中専 60,150) 源地区2種15m 建築協定
d	- 80 福岡中央 C	2 福間	岡市中央区				建付 地	(,	長方:	形	西4 m市i	道		(2 住居 60,160) B度地区2種20m
е	- 20)1						())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		能定標準価 〔円/㎡)]別的要因(:較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(75	, 354	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [90.0]			102,973).5]		127,91	_ ^~	į·	0.0	128,000
b	(114	,851	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		115,074	100 [97	7.0]		118,63		į	0.0	119,000
c d	126	,845	[100.0]	[102.4] 100 [106.0]	100 100	[100.0]		129,889	100	3.0]		135,30	画地)1 行政		0.0	135,000
e		,851 [′])	[100.0]	100	[90.0] 100	[98.0] 		130,819	[104)		125,06	66 ₹Œ	[100	0.0 . 0]	125,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	<u>[]</u> 5	[]] [] 工地域:	要因(の比較のに	内訳	100		
а		%/月		0.0	 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	 街路 		-8.0	 交通・接	近 +3.0	_ 環境 	-15.0
-		+0.60	四地		行政 		その		0.0	行政		- 1	その他	0.0	T== 1 ±	
D		%/月 +0.40			交通・接 行政		環境 その			街路 行政			交通・接 その他	近 -2.0 +10.0	塚児 - -	-10.0
С	正常 9	%/月	街路		 交通・接 		環境			街路				近 -2.0	環境	0.0
	-	+0.30	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
d		%/月 +0.60			交通・接 		環境			街路 ニュー-				近 +9.0	環境	0.0
e		% / 月	幽地		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		1	その他 <u></u> 交通・接	0.0	□環境	
		, , , ,	画地		;	. 	スペ その		-	- 行政			スピース その他	. ~ -	-4X-76 - L	
ー オŀ	 比準価格決	· 記定のヨ	 里由		1		I					I	〔比準価類	 洛:	12	7,000 円 / ㎡)

		7	晶岡中央(県)	- 4	宅地-3
既成市街地のたる	め				
な場合の価格					
所在及び	地番				
素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造(修)	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u> []	100		
付帯費用の補修	有効宅地化率で	地域要因の比較		カ 再	調達原価
(円/㎡)	(円/㎡)	ŦX	LG#X		(円/㎡)
	(%)	<u>100</u> []	100		
Ā	責算価格	F	/ m²	•	
	月率変動率 付 帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 用				% / 月
交通・接近	環境	行政		その他	
	な場合の価格 所在及び 素地の補修正後の価格 (円/㎡) 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	素地の補修正後の価格 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) (円/㎡) (%) 積算価格	既成市街地のため な場合の価格 所在及び地番	Sample	既成市街地のため な場合の価格 所在及び地番 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造修

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

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 5 宅地-1

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	ED
鑑定評価額		38,400,00	00 円 1 m² i	当たりの価格		278,000 円/m²

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 1日 (6)路線線価又は倍率 [令和 2年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 路線価又は倍率 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 劉	監定評価額の流	尺定の埋田	の要旨													
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		岡市中央 8坂2-8		丁目192	2番					地 (㎡	積 (138	ìź	5令上の5	見制等
地	形状	敷地(の利用の班	別別	☑の土地のラ	利用の状	接面	道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		注居 ,200) 方	
1	.5:1	住宅 W 2			宝宅の中に下 で混在する信		南4.3 市道	m		水道、 ガス、 下水	桜坂	400 m		高度	その他) 夏地区2種 , 172)	20m
(2)	 範囲	東 200) m、西	80 m、	南 200	m、北	150 m	煙汐	集的使 原	田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	 住宅 ^坛			(. 0	,,	
近	標準的画地の	***	間口	•		···、』 f 約	15 m					<u></u> ↑程度、	形状台	分形		
隣 地 域	地域的特性	特記 特				街 4.			交通	· · · · · · ·		方350m	法令	1位),172)	
_		事項				路			施設				規制	高原	刃 度地区2種	重20 m
	地域要因の将 来予測				において、 ものと考え			地需要	が牽引	し地価	は上	昇中。また				
	有効使用の判定								` `	対象基準 の個別的 因		ない				
, , . –	定評価の手法		別比較法	比準価権			6,000	円/n	n	_						
0)	適用	収益還え	元法	収益価権		21	0,000	円/n								
		原価法		積算価格			/	円/n	_							
(0)	10 a 4+ W	開発法			こよる価格		 	円/n		ᆘᆉᆕᆓ	. 7 .	東西老の巾	.>.1+ -	1		> m/a
(6)巾	場の特性	を目的な	とする個 <i>/</i> こ、周辺 <i>0</i>	、のほか、	アパート	や共同住	宅の建設	殳目的 (の不動	奎会社等	が想	需要者の中/ 定される。う 宅地を中心	近年の良	好な	は資金調道	主状況
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ī が高く、 るが、オ	近時の対 見定要素が	は価動向を が多いこと	医踏まえた	価格が得 範性はや	られた。 や劣る。	一方、よって	、収益(て、近	価格は収 時の需給	マム 益性 (動向:	性を反映した の側面からi を反映したl した。	市場価値	直を推	巴握したも	ものであ
(8) 公規信 示準 [‡]	代表標準 標準地番号	≛地 標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較			の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳(■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格]]	100	100	[]			補	甫 画地		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[]	100)				E 行政 その他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地福岡中央(県		- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	単 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 +38.0
基の 準検		基準地の価格	` . <u>-</u>	108.0]	100	100	[100		27	77,000	補口	E 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		61,000 円	/ m	100	[100.0]	[140.7])				その他	0.0			
(10) 対年 象標の	削牛惊华1141作	規 各	260,000		価 変 よ、格 動	要因				ハた福岡 うつある。		の不動産市	場も、比	乍今0	クコロナ 補	骨により
基準標 準価記	・ 2 基準地が 大 である場合の相	が共通地点(代 検討 標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 討 標準地 成況				形 状					他価の上				
地格 の等 前か	公示価村		% 半年			(個別的)要 因	- 1	固別的要	要因に変	を動はな!	l 1 ₀					
13.3 /3	文 到十一十	,_, ,,,,	~ T+1	-,	,5 5)	1										

۷0	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の ¹	画地 形状	接面道状況	1路の	設は	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		一 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	-			建付地	()	袋 ¹	——— 地等	北4 m市	道				1 住居 (70,160) 風致地区 高度地区
b	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				建付地	()	ほl 方i	ぎ長 形	北東4 m 北西3 m 角地					近商 (100,240)
С	福岡中央 C	2 福	岡市中央区	-			更地	()	(ほ) 方:	ま ま 形	南東3.7	m市道	1			1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
d	福岡中央 C	-	岡市中央区				貸家 建付 地	()		ぎ長 形	北東6 m	市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
e	福岡中央 C	-	画市中央区	-			更地	()	π/	ぎ 台	北東4.5 南4 m 二方路	m市道	İ			1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m
VO	取引(円)	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			定価格 円/㎡)	地域因のは	 或要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	 り要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(228) 3,799	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	+		265,915		5.0]		279,9	11 3	野路		0.0	280,000
b	260)),158	[100.0]	100	100.0	-		261,943	<u>100</u> [90	0.9]		288,1		妾近 睘境	C	0.0	288,000
c 	332) 2,737	<u>100</u> [100.0]	[102.5] 100		100 [100.0]		341,055	100 [118	8.8]		287,0	83	画地 亍政		0.0	287,000
d 	285) 5,377	<u>100</u> [100.0]	[103.8] 100	100.0	+-		296,221	100 [102	2.7]		288,4		その他	C	0.0	288,00
e	331	.232	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	100	100 [103.0]		335,091	100			284,9	41		[100 .	0]	285,00
VO		<u>ーー</u> イ月率	ウ標準化	 補正の内記								 の比較の					
 a	1	% / 月		0.0	交通・持	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-5.
		+0.58	画地	-10.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	 也	0.0		
b		%/月 +0.38			交通・		· 環境		0.0	封路 		i		·接近	-1.0	· 環境	-10.
		+0.30	画地	+2.0	¦行政 -	0.0	¦その 	他	0.0	行政		+2.0	その他	<u>t</u>	0.0		
С	1	%/月 +0.50			交通・		│ □ □ 環境			封路 			_ 	·接近 	-1.0	_ 環境 	+25.
			山 地		¦行政 		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
d		%/月 +0.42			_ 交通・i 		環境 			街路 二二		+3.0			- 5.0	└ 環境 └ ·	
_			四地		行政		その		0.0	行政			その作		0.0	, T== 1-4	
e	1	%/月 +0.60			_ 交通・i こここ		- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		i	_ 	・接近 		· 琼境 └ └ ·	+20.0
			画地	+3.0	¦行政 '	0.0	¦その	1世	0.0	行政		0.0	その他	면	0.0		

														штэт	` '			
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	Ĭ								
1	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正		素地の	D補修正後 B	ì	造成工事費		標準位	化補正	時点何	修正	造修	成工事 正後の	導の補)価格
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/n	ี้)						(F.	/ m²)
			<u>100</u>]	100	[<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		有効宅地化率	図で		要因の比		的要因σ) 再	調達原	価
	(円/	m²)					正後の	2個格 (円/㎡)	Į į	余した価格 (円/n	n³)	較		比較			(円] / m²)
			100	<u> </u>	100	I				(%)	10 []					
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	值個格			F	」] / ㎡		1		
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	· 較		街路	<u>\$</u>		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ	

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記記が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,067,766	547,580	2,520,186	1,331,200	1,188,986	(0.9757) 1,160,094	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	29,002,350	円 (210	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の物	大況 大況								IF.	B岡甲央(県) ———	- 5		
	用	途	建築面	面積	(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(m²)	
共同住宅					70.00	L S	2 F	:				1	40.00	
公法上の規	制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1住居 高度地区2種2 準防	20m	70 %		200 %	172 %		138 m²	14.:	5 m×	9.5 m	前面道路:	市道	4.3 m	
想定建物の)概要	住戸数4戸、	 平均専有	面積 3 5	5 ㎡を想定。		有効率 の理由	10	0.0 %	この種	の建物として			
(3)-3 総収益	* 管出内													
階層	用道			 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^斜	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証	金等 (円)	
PH/E			(m²)	(%)	(m²)	(円)	•		(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円)	
	住宅		70.00	100.0	70.00		1,750		122	500	1.0	1.0 122,500		
1 ~ 1	12-6			100.0	70.00		1,700		122	300	1.0		122,500	
2 ~ 2	住宅		70.00	100.0	70.00		1,790		125	300	1.0		125,300	
~														
~														
~														
			140.00	100.0	140.00				247	800			247,800	
計			140.00	100.0	140.00								247,800	
年額支払賃								800 F	3 × 12			2,	973,600 円	
a共益費(管		 の算出根拠				円/	m² ×		mx	12ケ月	=		0 円	
•		の舞山板)を 車場使用料等)			13	,000 円/	———— 台 x		1 台×12	 ケ月+		=	156,000 円	
		根拠、金額)			敷金などで担								0 円	
空室等によ						973,600			4.0					
(+ a)x 空	室率A	(%)+(x 空	室率B(%))	+	156,000	円×		4.0	% =			125,184 円	
以上計												3,	004,416 円	
		益(空室損失考慮				800 円 ×		.0 %			00 % =		2,379 円	
権利金等の	連用品	益及び償却額(空)	至損失考慮	憲後)	償却 ² 247,	∓数(800 円 ×	4 £ 96.	≢) .0 %	運用利 ×	回り(1.00 %)).2563 =		60,971 円	
その他の収力	(に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円	
総収益	+	+ +				3,06	87,766 円		(22,230	円/㎡)		
(3)-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃料の	算出根拠	<u>. </u>	()内は支	払賃料								
NO 事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準降 格差修]	查 (定実質賃料円/㎡)	基準地基	基準階の賃料	
a 福岡中央 (賃)	2 C 1002	1,843	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [94.0			100 [100.0	_ _]	1,751	対象基準附 月額実質		
b 福岡中央 (賃)	2 C	1,737	100 [100.0	[100]		100 [93.0			100 [100.0	-]	1,868	月額支払 (1	.賃料 Ⅰ,790 円/㎡)	
С -		()	<u>100</u>		100	<u>100</u>] [)	<u>100</u>	-]		基準階	2 F B	

(3)-5 総費用算出内訳	_					
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		83,200	円	20,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		156,480	円	3,129,600 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	89,500	円	查定額		
公租公課	建物	176,800	円	20,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		20,800	円	20,800,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		20,800	円	20,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		547,580	円	(3,968 円/㎡) (〔経費率	17.8 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.4	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		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	C).9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	i 定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		20,800,000 ["	444 000 FI (" 2 440 00 " 2	設計監理	
二孔连梯/党)墨安		0.0640		144,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率			_	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×		1,331,200 p 9,646 円 /				
(3)-8 土地に帰属する純収益			,			
総収益					3,067,766	円
総費用					547,580	円
純収益 -					2,520,186	円
建物等に帰属する純収益					1,331,200	円
土地に帰属する純収益 -					1,188,986	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,160,094	円
×				(8,406	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0	%			
		29,002,350	円	(210,000	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社	
福岡中央(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子 日	ED

鑑定評価額51,800,000 円1 ㎡当たりの価格296,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	235,000 円/㎡
 (2)実地調査日	<u> </u>	/ 5) (亜 4夕 の 5手米草	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	倍
(<i>2)</i> 夫地硐且口 ————————————————————————————————————	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	塩ル計画領の沃ル	の年刊の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市中		5丁目14(」)番				地積 (㎡)	(175	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	との	1 中専 (60,150)	
	台形 1.2:1	住宅 R C 2F 1B	ンシ:	見模の一般(ョン等が多し ヨン等が多し ミ地域	· - n+ 1.11.	東5.9 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄平原	₹ 980 m		(その他) 高度地区2種 風致地区	15m
(2) 近	範囲	東 90 m、西	70 m	南 150	m、北	60 m 標	準的使用	用 低層	住宅地		1		
隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	三 約	12 m、	規模		180 ㎡程	度、 用		長方形	
地域	地域的特性	特記 住宅地と 住宅地域 事項		ある高級	街 5.	9 m市道	交通 施設		平尾駅 雨	西方980 m	法令 規制	¦1中専 ¦(40,150)	
	地域要因の将 来予測	福岡市中心部 開発業者等の											年まで
(3)最	それ できまり そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま おいま かいま しょう はい かい	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 ない 内要	1			
' '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較法				0,000 円/		Ы					
"	, J. 3. 11. 1	収益還元法	収益価		228	3,000 円/	_						
		原価法 開発法	積算価 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	格 による価格		/ 円/							
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、 するエンドユー が限定されつつ 円程度であるか	西鉄平尾 ・ザーである ・ある。需	駅及び高宮駅るが、敷地で 要の中心とは	駅を最寄り が大きいこ なる価格等	Rとする品等 上地について 帯は、土地 5	良好な(は不動) ,00	産業者や 0 万円前	マンショ	ョン業者等	で、ニ	コロナ発生後は	需要者
植	ば算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は、類 収益価格は、対 居住の快適性が 留意し、鑑定部	地価格に	見合う賃料: る住宅地域:	水準が形成 であるので	なされていな で、比準価格	いため	低位に試	算された	t。なお、i	対象基	基準地が存する	地域は
(8) 公規 示準		標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100			4	その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +4.0 +26.0
基の 準検	前年指定基準	_	[108.0]	100	100	[100.0]	29	94,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	361	,000 円/㎡	100	[100.0]	[132.4]	100		,	- 4	その他	0.0		
(10) 対年 象標	の見ります。	282,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 医							ラ数はいずれも 数はいずれも が高まってい	
基準	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地	等と同一地	·点)形状 成况	(地 域要 医							るが、コロナ禍 C縮小している	
地格の等	標準地番号 公示価格	1M + 70	- 円 / ㎡	要因	/ 個別的	•	要因に変	変動はない	, I _o				
前か		+5.0 % 半年	手間		要 医	1 ⁾							

۷0	取引事 例番号		所在及び坩 」等	也番並びに	' 住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状		自路の	王: 設の	要交通的 D状況	他	法令上の規 制等
a	福岡中央Z		岡市中央区	<u>.</u>			貸家建付地	()	ほぼ長方形		市道				1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
	- 10															
b	福岡中央 2 C - 20		岡市中央区	•			建付 地	()	おぼ長方形	北東6 ㎡	市道				1 低専 (50,80) 高さ最高限度10m
c	福岡南 2 (-	岡市南区				建付地	()	台形	東6 m市 北西6 m					1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
	- 60	4									準角地					
d	福岡南 2 (岡市南区				更地	()	不整形	南東8 m 北西2.2 角地					2 中専 (70,150) 高度地区2種15m
	福岡南 2 (_	岡市南区				建付			袋地等	南西6.2	加市道				 1 中専
_	- 72						地	()	X,64	H H H O . 2					(60,150) 高度地区2種15m
10	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		 推定標準f 各(円/㎡		個別的 比較	う要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[103.8]	_100	_100			_100			街	路	0	.0	
<u></u>	285,	377	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		296,221	[101		293,2	^	通・	0	.0	293,000
b	170,	360	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		170,360	100 57		298,8	接 377 環		0	.0	299,000
c	()	_100	[102.4]	_100	_100			_100			一画			.0	<u> </u>
	219,	925	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		218,644	[70		312,3	i49 行	政	0	.0	312,000
d	227,	725	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100			261,935	100 [88		296,3	607 そ	の他	0	.0	296,000
e	()	100	[100.9]	100	100			_100		<u> </u>			[100.0	ן נב	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
_				100		[95.0]		209,715			299,5			100		300,000
10	ア事情 1			(補正の内部	Υ,				-	工地 域要	因の比較の)内訳				
— а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近	環境		0.0 信	計路	0.0	交通・	接近	11.0	環境	0.0
		0.42			 ¦行政		その					L				
	元尝 0.	<i>,</i> , p	街路		1		1		0.0 Î			その他		0.0	理中	
D		0.00	L		_ 交通・接 		環境		0.0			交通・		- 2.0		-40.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0 Î			その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・	接近	0.0	環境	-30.0
	+	0.27	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他		0.0		
d	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	 野路	+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-15.0
	+	0.29	画地	 -10.8	¦行政	0.0	その		 0.0 f		0.0	その他		0.0	L	
e	正常 %	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0 信			交通・		0.0	環境	-30.0
		0.13			 ¦行政		その		0.0 0.0			¦ その他		0.0	 -	
				-5.0	1	0.0	1	_	υ.υ '		0.0			0.0		

															(,		
(2))積算価格算	草定内	訳														
(2))-1 原何	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で再	再調達	原価の把掘	屋が国	困難なた	め				
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	価法の適用が	可能な	҈場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	追	成工事費 (円/n	n ^²)	標準	化補正	時点値	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化ጃ ≷した価格	図で	地域: 較	要因の比	超別的 比較	り要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>L</u>]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率 変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	2		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,574,846	608,340	2,966,506	1,331,200	1,635,306	(0.9757) 1,595,568	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	39,889,200	円 (22	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

-2 想定建	と物の かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	状況															
	用	途		建築面	面積	((m²)		構造	≛・降	皆層		延床	面積		(1	m²)
司住宅						70.0	00	L S		2 F						140.00	
公法上の規	制等																
途地域等		基準建蔽率	筝等	指定容積	責率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
中専 度地区2種1 致地区	15m	6	60 %		150 %		150 %		175	m²	15.	5 m×	12.0 m				5.9 m m
思定建物の)概要	専有面積約	勺 3 5	5 m² (2	LDK)	4戸					10	00.0 %	外階段(のため			
-3 総収益	算出内	 N訳							<u> </u>								
階層	用道	<u>k</u>	床面		 有効 率	有效	面積			죔	月	額支払賃	賃料	a保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
10/6				(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
1 ~ 1	住宅			70.00	100.0		70.00		1,7	750		122	,500	2.0)	245	5,000
2 ~ 2	住宅			70.00	100.0		70.00		1,8	820		127	,400	2.0)	254	1,800
~																	
~																	
~																	
計				140.00	100.0		140.00					249	,900			499	9,800
	 宣 米斗							l	2	249,9	900 F	円 × 12	ケ月 =		:	2,998,80	00 円
共益費(管	謹理費)							円	m² ×			m²x	12ケ月	=			0 円
						共益費											
													:ケ月+		=	720,00	
						敷金に				ため	計上		N 04				0円
			x 空	室率B(%))	+										148 7!	52 円
 以上計	+ a+						•	20,000	13 **						;	-	
呆証金等の	運用益	益(空室損失者	考慮後				499,	800 円 2	<	96.	0 %	×	1.0	00 % =		4,79	98 円
権利金等の	運用益	益及び償却額	(空室	2損失考!	憲後)		償却年		,	É	≢)‰		回り(%)			0 円
 その他の収 <i>〉</i>		保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)									% =			0円
総収益				·	,					円		(20,428	円/㎡)		
-4 1 m²≝	またりσ)月額支払賃	料の	算出根拠	<u>Į</u>	()	内は支持	公賃料									
事例番	·号	実質賃料		事情补正	甫 時,		標準化		万格 医	地域	域要 比較	基準區格差修正			基準地	基準階(の賃料
福岡中央(賃)	2 C			100 [100.0			100 [100.0]					100 [98.0	1	1,875	対象基準月額実	階の 質賃料 1,823	円/㎡
福岡中央 (賃)		1,84	4	100 [100.0	_		100 [100.0]					100 [99.0]	1,790	月額支 (払賃料 1,820丨	円/㎡)
_			,				100	<u>100</u>]	<u>100</u>			基準階	2 F	В
	本学校表 1 2 2 4 4 4 4 4 4 4 4	1	1	1	記述	記法上の規制等	1	3 日	1	記法上の規制等	140.00 150 % 150 % 150 % 175 ㎡ 対域性区 175 ㎡ がは地域等 175 ㎡ がは地域で 175 ㎡ がは地域等 175 ㎡ がは地域で 175 ㎡ がませい 175 ㎡ がは地域で 175 ㎡ がはが地域で 175 ㎡ がは地域で 175 ㎡ がは地域で 175 ㎡ がはが地域で 175 ㎡ がはがががががががががががががががががががががががががががががががががが	1	1	大益質管理費			

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		83,200	円	20,800,000 × 0.	4 %	
維持管理費		185,940	円	3,718,800 × 5.	0 %	
Λ.ΙΠ.Λ. ` =	土地	120,800	円	查定額		
公租公課	建物	176,800	円	20,800,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		20,800	円	20,800,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		20,800	円	20,800,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		608,340	円	(3,476 円/㎡)	(経費率	17.0 %)
(3)-6 基本利率等		I				
r:基本利率		4.4 %	6	g:賃料の変動率 		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 %	6	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	().9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		20,800,000 円	1	144,000 円 / ㎡x 140.00	設計監3 m²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0640		躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		1,331,200 円	1			
×	(7,607 円/m	า๋)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,574,846	円
総費用					608,340	円
純収益 -					2,966,506	円
建物等に帰属する純収益					1,331,200	円
土地に帰属する純収益 -					1,635,306	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		T		1,595,568	
(2) 0 土地の四共(本校	海二利豆豆	((9,118	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		39,889,200 P	9	(228,000	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社	
福岡中央(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎	ED

鑑定評価額481,000,000 円1 ㎡当たりの価格370,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 3日	(6)	[令和 2年1月]	290,000 円/m²
(a) 🖶 Well 🛨 🗖	A 70 a 77 a 17 a 17	/ = \ /T+D = /T-WT	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z §	単化計画領の決ル		グ女日														
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等		岡市中央 1行3 - 1		丁目16看 0 」	≸8					地 (m	積 (1)	1	,301	法	令上の規	制等
準 一	形状	敷地 <i>σ</i> 況	の利用の現	見 周辺 沢	四の土地のラ	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況			:交通施語)状況	设との	1中 (60,	専 150)	
,	1.2:1	共同住宅 RC7	3		D共同住宅が S地域	が建ち並	南西5.7 市道、 南東側近			水道、 ガス、 下水	西新	i600	m		高度	の他) 地区2種 150)	15m
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 30	m、北	80 m	標準	的使用	月 高層	共同的	住宅	地				
近		大等	間口	約 40	m、 奥行		30 m	規札	 摸	1,:	200 r	n²程原	 隻、	形状!	長方邪	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	にない			街-5.	7 m市道	İ	交通施設	1	况 北	東方	600 m	法令規制	(60	·専 150) 地区2種	15m
	地域要因の将 来予測		司住宅等:		ぶ住宅地は	或であるだ	が、地域	要因に	:特段	の変化	は見	受け	られず、	当面Ⅰ	は現丬	犬維持で	推移す
	有効使用の判定	高層共同							_	対象基準 の個別的 因	集地 内要	角地					+3.0
. ,	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価		37	,	円/㎡ 円/㎡	`								
		原価法		積算価			/	円 / ㎡									
		開発法		開発法	による価格	35	1,000	円 / ㎡									
(6)市	場の特性	る住宅地の中心と	b域である なる価格	る。需要i A帯は、i	岡市中央区が 皆の中心は、 立地・規模 西格の高騰・	、マンシ: 等により	コン開発	業者が がある	中心で が、マ	で、高所 マンショ	得者ン用	層の地で	個人、沒 1 画地 ^일	5人企業 4たり3	等も ほぼり	見られるから5億	。需要
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	一方、開が介在す	発法によるものの	こる価格I O、一定の	ンた取引事(は、需要者の 別規範性を ² D均衡にも	の中心でで	あるマン 本件では	ションより	開発等規範性	業者の事 生の高い	業採 化比準	算性 価格	に着目し を標準に	て求め	たも き法に	ので、想 よる価格	定項目
示準	代表標準地 団 標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規準		内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100	100	<u>[</u>	1			1 -	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比準			隼	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -1.0 +9.0
基の 準検 地討	前年指定基準361	地の価格 ,000 円/	-	108.0]	100 [100.0]	100 [109.0]	[103. 100	0]	36	8,000		E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因 	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(D - 2基準地が共	通地点(代	363,000表標準地等		価 変 格 動	一般的 要 因] ij.	地行	地区の	周辺に	おける	全船	めに住宅 需要は引	宅地の需 蛍い。		いまだ堅 いまだ堅 ンション	
基準構 準価語 地格 の等		標準地		- 円 / ㎡	形状成況要因	要因	可以 一生的	也需要	もやも		き、 分					フッョン まりして	
前か	変動率 年間	+1.9	% 半年	間	% O	、要 因] / 										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	 地番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道	路の説	主要交通施 みの状況	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(ほほ) 方形		南東5.3	m市道		2 住居 (70,212)
b	- 8 ² 福岡中央 C	10	岡市中央区				更地	(ほほ) 方形		南東3.7	m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
	- 140	_													
С	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付地	(ほほ 方形		北西5.4	m市道 		商業 (90,324)
d	- 20 福岡中央 C	05 : 2 福i 2	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほう 方形		南東5.5	m市道		商業 (90,330)
e	福岡中央 C	_	岡市中央区				建付地	(,	ほほ) 方形		北東4 min 北西3 m	5道		近商 (100,240)
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 佳定標準価 (円 / ㎡)	個別比較	 的要因の 	査定価格 (円/㎡)
а	(297	,097	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		303,039				356,51	街路 6 交通・	0.0	367,000
b	(332	,737	100 [100.0]	[102.5] 100	100	100 [100.0]		341,055	100 [93			366,33	接近 2 環境	0.0	377,000
С	(414	, 802	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		430,979	<u>100</u>			384,45	9 /= 75	+3.0	396,000
d	(302	, 623	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		323,807	100 [91			355,44	一 行政 1 その他	0.0	366,000
e						100 [102.0]		261,943		1.2]		353,02	_	[103.0]	364,000
V 0	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地垣	或要 因	の比較の	小訳		
a		% / 月 +0.50	街路		交通・技		└環境 └		0.0	 街路 		0.0	· 交通・接近 	-2.0 環	境 -15.0
h			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・打		その		0.0	行政 街路		-	その他		
D		+0.50			文題		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ○ □ ○			55 6 6 行政		L	[▼] 通・1 9 년 その他	-1.0 ¦環 0.0	^項 -2.0
c	正常(% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・打		 環境 			街路				-2.0 環	境 +10.0
		+0.55	凹地		└ ¦行政 -		その		0.0	 行政		-	 その他		
d		% / 月 +0.70			 交通・ /		- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		L		+3.0 環	境 -15.0
 e			画地 街路		¦行政 ├ ├交通・持		¦その 環境		0.0	行政 街路		-	その他 交通・接近	0.0 環	
		+0.38			 行政		- - そ の		0.0			-2.0 -2.0 		-1.U 1	

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原作	武法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内	に存し	ており、土	_地(の再調達	原価	の把握が困	難であ	うるた <i>を</i>	 め。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準位	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						10 [0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にか価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	10 []]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3	3)収益価格算定内訳						
(3	3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
Ţ	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	最有効使用が分譲マ	ソンションのため。				

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 閉	昇発法を適用する場合 (の理由 最有効使用を	分譲マンション用	地と判断したため)。
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
1,057,018,330	599,910,03	9 12	650,000	1,895.98	240,000	2,277.70
開発法による価格	457,108,29	91円(351,000 円 / ㎡)			

(4)-2 開発	 発計画											
土地												
	·// -/±	公共潰地(a	~ cの合	計)			0.00 m²					
X	総面積	a 道路			b 公園		c その他		敷	地有効面	面積(-)	
	1,301 m²	0.	00 m²		0.00 m		0.00 m²			1,30)1.00 m²	
総面積に対	対する割合											
	(100.0%)	(0.0	0%)		(0.0%)		(0.0%)			(100	0.0%)	
建物												
建	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	5	}譲可能床	面積	建物構造·戸数	•標準住房
	549.84 m²	2,277.	70 m²		1,951.42 m		326.28 m²		1,89	5.98 m²	R C 5	F
敷地有効菌	面積に対する害	合						延床面	積に対する	5有効率		
	(42.3%)	(175.	1%)		(150.0%)	((25.1%)		(83.	24%)	71㎡ 3 L [DΚ
公法上の規	規制											
用途	赴地域等	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								間口	m	前面道	路:市道	5.7 r
□甲号 高度地区2	2種15m	70) %		150 %		150 %	奥行	m	特定道:	路までの距離:	n
	-12							₹IJ	"	117/2	品の この距離・	
(4)-3 収3	支計画											
収入		a 販売単価			住宅		650,000 円 /	m²	店舗等			円 / m²
		b 販売単価の算	定根拠		同一需給圏内の)類似地域(こ所在する取引	事例価	格等を比較	検討し	て査定	
		販売総額				<u> </u>					販売総額	頁
			住宅		650,00		×	1,895			1,232,387	
			店舗等			円 / ㎡	X		m² =			0円
+111					建	/ ¥/= \	±n ± 1		合 計		1,232,387	7,000 円
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価			-監理料				_ ,
				1011	240,00	00 円 / m	x (1+	3	%) =		247,200	<u> </u>
		b建築工事費(単何	山)の昇正	限拠			7.1	r 1			建筑工事 建 /	/ かいやき >
		建築工事費(総	額)					床面積			建築工事費(
					247,20	D 円 / ㎡	X	2,277	.70 m² =		563,047	-
		a 開発負担金	또 ㅡ +ㅁ +㎞		883公共公共 3760	- 17 本中						0 円
		b開発負担金の第	早正怅拠		開発指導要綱。 販売総額			き理費と	- 弦		 販売管理費	5
		販売管理費										
支出合計					1,232,	387,000 F	j×		10 % =		123,238 686,286	,
											000,200), I4U []
• •	下資本収益率				12 %							
投下資本以	収益率の算定権	! 			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	查定 	
(4)-5 開発	発スケジュール	,										
I	項目	価格時点からの類	期間		項目	価格時	点からの期間		項目		価格時点からの	の期間
準備期間		64	ケ月 開	発負担	旦金		6ケ月	販売管	管理費(1其	明目)		6ケ月
建築工事((1期目)			売収力	入(1期目)		9ケ月	販売管	管理費(2其	明目)		13ヶ月
建築工事(入(2期目)		13ヶ月	販売管	含理費(3期	明目)		17 ケ月
建築工事((3期目)	17 (ケ月 販	売収入	入(3期目)		17 ケ月					
(4)-6 収3	支の複利現価											
	項目		金額		販売総額比	複	利現価率	割引	期間 (月)	複利現価(×	:)
収入	販売総額(1		98,590,9	60 円	(8%)		× 0.9185	(9ヶ月)) =		5,797 円
	販売総額(2		24,647,7				× 0.8845	-	13 ケ月)			0,926 円
UB \ ^ : :	販売総額(3	期) 1,1	09,148,3	00 円	(90%)		× 0.8517	(17 ケ月)) =		1,607円
収入合計	74.饮了声带 /	1 #0\	-	,, 	- 400/2		- 0.0415	-	- 0 - D N		1,057,01	
支出	建築工事費(56,304,7				x 0.9449		6 ケ月)			2,353 円 7,466 田
	建築工事費(建築工事費(56,304,7 50,437,9		, ,		× 0.9013 × 0.8517	-	11 ケ月) 17 ケ月)			7,466 円 8,004 円
	開発負担金	~ 771/ 4·	JU, 701, B	0円			x 0.9449	<u> </u>	<u> 17 クタ)</u> 6 ケ月)		303,03	0 円 0 円
	販売管理費(1期)	61,619,3				× 0.9449	_ `	<u>6ヶ月)</u>	_	58.22	4,124 円
	販売管理費(49,295,4				× 0.8845	<u> </u>	13 ケ月)			1,852 円
	販売管理費(12,323,8				× 0.8517	-	17 ケ月)	_		6,240 円
支出合計									<u>-</u>			0,039 円
				(=							BB 355+1- トフ /	而 校
			収入の	現価(の総和		支出の現価の	の総和			開発法による化	四10
	発法による価格	3			の総和 330 円 -		支出の現価の 599,910,0		=			^{幽1日} 8,291 円

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 8 宅地-1

倍率種別

基準地番号	<u>1</u> 7	Đ	提出先	J	所属分科会名	業者	名	(株)谷澤	総合銀	監定所			
福岡中央(県) - 8	8	福	岡県	福	间第 4	氏	名	不動	産鑑定	生	的野	泰浩		Ер
Г														
鑑定評価額					131,000,00	10 円	1 m²≝	またり の	の価格				403,000	円/m²
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和 2	2年 7	7月 1	日	(4)鑑定評価日		令和	2 年	7月	7日	(6)路	[令和 2年1月]	270,000	円 / m²
											線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 2	2年 7	7月 1	日	(5)価格の種類		正常個	晒格			価	倍率種別		
` ′											11111	1古学作別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 🕯	監定評価額の	決定の理由	の要	旨											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		• .		御所ケi · 4 0 」	谷126	番 3					地積 (㎡)	1	325	法令上の規制等
地	形状	敷地況	の利用	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	1 住居 (60,200)
	l : 1	住宅 W 2			一般住宅も建	宅のほか、 ち並ぶ住 ²	共同住 宅地域	西7.5 巾市道	1		水道、 ガス、 下水	薬院大	通510 m		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 2	25 m、	西	35 m、	南 80	m、北	60 m	標準	的使用	申低	層住宅:	地	,	
近四	標準的画地の	形状等	間	口約	18	m、 奥	行 約	18.5 m、	規	模	;	330 m³₹	呈度、	形状工	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記点	特にな	じ			街 7.	5 m市道	1	交通施設	m	通駅	南西方510	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測	都心部					地をはじ			は旺盛	である		 ナ禍には留 測される。		要するが、利便性の
	有効使用の判別	中低層	住宅均							_ ``ն	対象基準 の個別的 因		l I		
, , . –	定評価の手法	取引事			北準価格			,,,,,,	円/㎡						
()	適用	収益還			以益価格	-	28	•	円/㎡						
		原価法			責算価格	•			円/㎡						
		開発法		1.		よる価格	-		円 / m²		5 m. 1-8		==+	- > 1 1	<u> </u>
(6)市	場の特性	を目的を背景	とするに、マ	る個人の マンショ	Dほか、 コン適地	アパート	や共同住	宅の建設 都心部住	を目論	む不動	加産会社 は上昇傾	等が想向にあ	定される。	近年σ	自己利用の住宅取得)良好な資金調達状況 には留意を要するもの
` é	算価格の調整 証及び鑑定評値 の決定の理由	西 が高く るが、i	、近時 想定如	寺の地値 ロ何で値	■動向を ■格が変	踏まえた 動する嫌	価格が得	られた。 規範性	一方、 はやや	収益値	断格は収	益性の	側面から市	場価値	可な価格として規範性 を把握したものであ とした比準価格を重視
(8) 公規(示準		隼地 標準	集地 -		寺点 多正	標準化補正	地域 因の比 較		の	の規準	/ m ¯ \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	Ш] / m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた	+15 中 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2						ļ		use	-	= 3#= 11L		その他		TIL /+- 11/2
(9) 指か 定ら	指定基準均	心留 写	-		多正	標準化 補正	地域 図のし 較		の	の比当	/m \	内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定	基準地の価格 円	各] / m²	[10	1 00	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年: 象標(コー 前年標準価	規 格] / ㎡	価 変						──└ 畐岡都心	部の不動産		」 は活況を呈していたが oや停滞している。
基準	- / 悬煌班	が共通地点(イ゚ 検討	弋表標≥	準地等と	:同一地点	*) 形 状	地地						ばを中心に需 はやや停滞し		はく、価格は上昇傾向
準価語 地格		標準地			-	成況要	,	3 / C	めつに	か、コ	ロノ何	C 4X 3116	× ((1) //p C	J CV18	J.,

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状況	路の	主要交通施 没の状況	•	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				更地	()	ほほう 方邪		南東3.7	m市道		(6	住居 60,160) 度地区2種20m
b	福岡中央 C	- 2 福	岡市中央区				更地	()	(ほほ) 方邪		東4 m私道	道			住居 60,160)
С	- 120 福岡中央 C		岡市中央区				更地	()	ほほ 形	 ई 台	北東4.5 南4 m 二方路	m市道		(6	中専 60,150) 度地区2種最高15n
d	福岡中央 K		岡市中央区				更地	()	 ほほ 方邪	ぎ長 ジ	オ比2.9 mក	 市道		(7	住居 70,160) 度地区2種20m
e	福岡中央 C	2 福	画市中央区				更地	()	不惠)	整形	南東5.7 西2.5 m 準角地	m市道		(7	住居 70,200) 度地区2種最高20m
VO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	i 個別比輔	別的要因の 蛟		査定価格 (円/㎡)
a	(332	,737	100 [100.0]	[102.5]	-	100 [100.0]		341,055		.7]		417,44		0.0		417,000
b	471	,250	[100.0]	100		100 [100.0]		490,100	100 [107	'.1]		457,61	接近 0 環境	0.0	0	458,000
с	331	,232	[100.0]	100		100 [103.0]		335,091		5.4]		387,83	回地 7 行政	0.0		388,000
d —	338	,066	<u>100</u> [100.0]	100.0]		100 [100.0]		338,066	100 [82	2.9]		407,80	0 その6		_	408,000
e	(182) , 834	<u>100</u> [60.0]	[104.7] 100	100	[98.0]		325,556	100 [87			372,91	6	[100.0 100]	373,000
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	5				-	工地域	或要因	の比較の内	为訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	Í 0.0	環境	-14.0
		+0.50	画地		¦行政 -		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月 +0.67			· 交通・ - 		- □ 環境 - 			街路 		i		-2.0 3	環境 	+15.0
_		% / 月	凹地		行政 交通・		- その - 環境		0.0	行政 街路			その他 	0.0 -1.0	居谙	
_		+0.60			文造 行政		**** そ の			ョ <u>ロ</u> 行政		i	文価・1 0 2 その他	-1.0 ¦3 0.0		-10.0
d	正常	% / 月			交通・		環境		0.0					1.0 ± -1.0	環境	-10.0
		0.00	 画地		 ¦行政		 -			 行政		i	 その他	0.0		
e	その他	% / 月	街路	0.0	交通・		- 環境 			街路				Í -2.0	環境	-10.0
		+0.67	画地	 -2.0	└	0.0	こっての	·	0.0	· 行政		۰۱	 その他	0.0		

_																
(2)	積算価格算	章定内	訳 													
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	字して	おり土地の)再詞	調達原何	面の把握を	が困難でる	あるため	か	
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
3	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の個材	D補修正後	造	成工事費		標準	化補正	時点修	正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ຳ)					= 	(円/㎡)
			100)							_10	00	1	_1		
			[]	100						[]	100	0		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 D価格			ヹで	地域較	要因の比	個別的 比較	要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	l ha	でに (円/m	ı̈́)	#X		LL#X			(円/m²)
			100)					(%)	_10	00				
			[]	100						[]	100	0		
Ę	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政		7	の他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,908,404	3,375,424	10,532,980	6,656,000	3,876,980	(0.9520) 3,690,885	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	92,272,125	円 (284	4,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の状	犬 況								1141	□中大 (宗 <i>)</i>	- 0 -	七地-4			
	用	途	建築同	面積	(m²)		構造・『	皆層		延床面積 (㎡)						
共同住宅					160.00	S	4 F					640.0	0			
公法上の	規制等															
用途地域等	.	基準建蔽率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	 幅員等				
1 住居							2				前面道路:		7.5 m			
高度地区2和	種20m	60 %	6	200 %	200 %		325 m	18.5	5 mx 1	8.5 m	特定道路ま	きでの距離:	m			
想定建物	の概要	4 階建共同住 8 戸)	宅(3 L	DK(享有面積約70		有効率)理由	90	0.0 %	共同住宅	宅として標準	善 的				
(3)-3 総収	(益算出点					•										
階層	用道	床直	面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保証金等	(円)			
PH/E			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(1	円) b	権利金等(月	数) b権利金等	(円)			
			400.00	00.0	444.00		4 050		000	400	1.0	0 20	66,400			
1 ~	居宅 1		160.00	90.0	144.00		1,850		266,	400	1.0	0 2	66,400			
	居宅		160.00	90.0	144.00		1,900		273,	600	1.0	0 2	73,600			
2 ~	4 居七		100.00	3 0.0	144.00		1,500		۷۱۵,	000	1.0	0 2	73,600			
~																
~																
~																
			640.00	90.0	576.00				1,087,	200		1,0	87,200			
計			040.00	30.0	370.00				1,007,	200		1,0	87,200			
年額支払	賃料						1,087,	200 円	x 125	ア月 =						
a共益費(- 66 de 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15				円/㎡	×		m²x	12ケ月	=		0 円			
		の算出根拠			40	000 EL (/)			. />			4 450	000 TI			
		車場使用料等)				,000 円/台	×	- 6	6 台x 12分	7月+		= 1,152,				
		根拠、金額)			敷金等により	.允ヨ 046,400 円			4.0	0/6			0円			
空室等に (+ a)x		E相当額 A(%)+(× ⅓	≧室率B((%))		152,000 円				% =		567	936 円			
以上計	+ a+				,	102,000 1			7.0	70 –		13,630,				
		 益(空室損失考慮			1.087.	200 円 ×	96	.0 % :	×	1.0	0 % =		437 円			
		<u>- (</u>		慮後)	償却分		4 1		運用利[回り(1.00 %) .2563 =	267,503 円				
その他のリ	工人に係る		 法(空室損失	考慮後)	, ,	円×		% ×			% =	,	0円			
総収益	+	+ +				13,908	,404 円		(42,795	円/㎡)				
(3)-4 1 m	当たりの	D月額支払賃料の	D算出根拠	<u>L</u>	()内は支	丛賃料										
NO 事例		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社正		点修 標準化 補正		地域因の比	或要 比較 7	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	皆の賃料			
a 福岡中 (賃)	央 2 C 1406	1,871	100	[100] 100	-	100 [95.0]			100 [100.0]		1,950		P. 円/㎡			
b 福岡中 (賃)	央 2 C 1405	1,703 (1,632	100 [100.0	[100] 100		100 [95.0]			100 [100.0]		1,928	月額支払賃料 (1,900) 円/㎡)			
С -		(100		<u>100</u> []	<u>100</u> [<u>100</u> []			基準階 3 F	В			

(3)-5 総費用算出内訳														
項目	Э	尾額相当額		算出根拠										
修繕費		416,000	円	104,000,000 x 0.4 9	6									
維持管理費		1,561,824	円	14,198,400 × 11.0 9	ó									
\\ \(\) \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	土地 305,600 円 3			查定額										
公租公課	建物	884,000	円	104,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000								
損害保険料		104,000	円	104,000,000 x 0.10 9	6									
建物等の取壊費用の積立金		104,000	円	104,000,000 × 0.10 9	ó									
その他費用		0	円											
総費用														
~		3,375,424	円	(10,386 円/㎡) (経費率 2	24.3 %								
(3)-6 基本利率等														
r:基本利率		4.4	%	g : 賃料の変動率		0.4 %								
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年								
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 £								
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £								
m:未収入期間		1.0	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520									
(3)-7 建物等に帰属する純収益														
項目	查	定額		算出根拠										
建物等の初期投資額		104,000,000 円	3	158,000 円 / ㎡× 640.00 ㎡×	設計監理									
元利逓増償還率		0.0640		158,000 円 / IIIX 640.00 IIIX 840.00 IIIX 158分 仕上部分 仕上部分 158,000 円 / IIIX (100%+	3.00 %) 設備部分									
				0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 ×	20								
建物等に帰属する純収益 ×		6,656,000 円 20,480 円/r												
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,											
総収益					13,908,404	円								
総費用					3,375,424	円								
純収益 -				10,532,980	円									
建物等に帰属する純収益				6,656,000	円									
土地に帰属する純収益 -				3,876,980	円									
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			3,690,885	円									
×				(11,357	円 / m²								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 °	%											
		92,272,125	7	(284,000	円 / m²								

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名 業者名 国土総合研究所					
福岡中央(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	松本	忠人	Ep

鑑定評価額1,510,000,000 円1 ㎡当たりの価格2,400,000 円/㎡

1 基本的事項

引 1,880,000 円) [令和 2年1月]	7月 10日 (令和 2年	(4)鑑定評価日	7月 1日	和 2年	(1)価格時点
率	路線価又は倍率	773 10 11	類 正常価格		6月 22日	·和 2年	 (2)実地調査日
	倍率種別	1		(=) IA IA = 12/2		•	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
	路線価又は位	;	正常価格	(5)価格の種類		*和 2年 「地としてG	

<u></u>	監止計画領の沃ル		IVI X FI													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			₹区渡辺通 - 12 -	1月日12 9」	2号3番	1				地利 (m²)		630 法令上の判			制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	如			供給 処理施 設状況	接ì	主要な交通施設と 接近の状況		の (80,600) 防火		
	1:2	店舗兼事務所 中高層の事務所、 SRC 9				^{镁地域} 県道、 ガス				水道、 ガス、 下水	渡辺通近接			(その他) 駐車場整備地区 (100,578)		
(2)	範囲	東 3	80 m、西	150 m、	南 150	m、北	150 m	標準	的使用	申申高	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□					
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 20)m、 奥行		30 m、	規模	模		600 m	程度、	形状	まぼ長だ	方形	
隣 地 域	地域的特性		」 渡辺通り 業地域	沿いの都心	いに近い商	街 50	m県道		交通施設	1	通駅近打			商業 (100, 防火 駐車 ¹	,	t IX
	地域要因の将 来予測				オフィスし 別件への需要								は高水準 しんきん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん	にあり、	、金融	緩和を
	有効使用の判定		店舗兼事						` (対象基準 の個別的 因	集地 角 的要 名	9地 §積率				+2.0 -2.0
` ′	定評価の手法 適用		例比較法	1 - 1 11 1		2,420,000 円/㎡										
"	旭州	収益還:		収益価		1,740,000 円/m²										
		原価法		積算価		/ 円/㎡										
(a) -	18 0 4+ 14	開発法			による価格 部 (天神・1			円/㎡		中本 米1	h+=t-75	+7.7	, ビニケオ	t rtt 20. L	.l +_ T	1177
(の)巾	場の特性	ある。 ン等の	需要者の 開発計画	中心は貸り	ポース ビル業を目的 効果も期待 地価格は大	的とした》 され、投資	去人や投 資需要は	資家等 堅調で	とみらある。	られる。 他方、	オフィ 新型=	'ス需給に 1ロナ感染	は逼迫して と症の今後	ており、 後の影響	天神ヒ 『が注視	゙゙゙゙゙ッグバ
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	実証的から験	価格で規 証手段と	範性が高い しての有用	ィスビルを ハ。収益価 利性は高い。 等に留意し	格は理論的 , よって、	り価格で 比準価	、賃料 格を標	の遅行	テ性や想 収益価	定要素	を含む点	等は否め	りないか	ヾ、その	地域性
(8) 公規(示準		標準	圭地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	の規準		内 準 化	交通		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補				行政	
格し をた		円	円/㎡		[]	[]	100	100			Œ	行政 その他		その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番号		5 - 13	時点 修正			更 個別 世 要团 比較	∃ の	の比当		内 準 化		0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +30.0
基の	前年指定基準	地の価格	各	[115.5]	100	100	[100.	0]			補		+5.0		行政の出	0.0
準検 地討	3,030,	,000 円	/ m²	100	[105.0]	[139.0]	100		2,40	0,000	Œ	行政 その他	0.0	7	の他	+7.0
(10) 対年:	削牛標準1		2,200,0	00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因						画等を背景 染症の影響			基盤は	堅調で
象標(基準相) 基準価語	- 2 基 年地が共 (大) である場合の検討 である標準地	通地点(代 標準地	弋表標準地	等と同一地	A.A.) 格動 形状 成況	(地 域要 医						等を背景 感染症の影				推移し
地格の等	標準地番号 公示価格		0/ 1/4	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因] 対	象地の何	個別的	要因に	変動は	なく、地	或要因と	まぼ同一	-傾向に	ある。
前か	変動率 年間	+9.1	% 半年	- 间	% の											

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況		5令上の規 引等
a	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	()	長方)		東44 m県 西4 m 二方路	!道			€ ,600) 易整備地区
b	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ 方形	長	北36 m市	ī道		商業 (100	€ 0,600)
c	- 12 福岡中央 C	12 福	岡市中央区				貸家 建付 地	()	長方	形	北36 m市	ī道			¥ ,600) 易整備地区
d	- 14 博多2 C		岡市博多区				建付地	()	長方		北西36 m 南東4 m 二方路	市道		商業 (100	≨ 0,500)
e	博多 2 C	-	到市博多区				建付地	()	ほぼ) 形		南東22 n 北西12 n 角地			商業 (100	€0,600)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		能定標準値 〔円/㎡)		国別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)
a b	(2,020) ,950	100 [100.0]	[110.6] 100 [111.3]	100 [100.0]	100 [105.0]	2	,128,734	100 [90	.8]		2,344,42	街路 21 交通 接近	ĭ •		2,340,000
c	3,011	,906)	[100.0]	100 [100.0]	[100.0] 	[100.0]	3	,352,251	[98 	3.0]		3,420,66		竟 0.	٠ 🗀	3,420,000
d	2,311 (1,406)	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0] 100	[100.0] 	[100.0] 100 [102.0]		,311,593	[101)		2,288,70 2,558,52	6 行政	久 -2.	0	2,290,000 2,560,000
e	()	_100	[100.0] 100	_100	_100		,	_100)		2,469,31		[100.0 100	ر	2,470,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7				=	工地域	要因(の比較の	内訳			
а		% / 月 +1.33			 交通・接 行政		- 環境 - その						交通・接 その他	挺 +3.0 0.0	環境 	-10.0
b		% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接 └	近 0.0	 環境 -		0.0	封路		1		5近 -1.0 ¦	環境 	0.0
<u>с</u>	正常	+1.25 —— %/月			 行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 封路			その他 交通・接	0.0	 環境	0.0
		0.00					- そ の			 行政		i	へ <u></u> その他	i		U.U
d	正常	%/月 0.00			· 交通・接 行政		- 環境 - その					-1.0 -10.0		链 -7.0 ¦ 0.0	 環境 	-35.0
e	正常	% / 月	街路	0.0	│ │ <mark>交通・接</mark> └	近 0.0	↓ □環境		0.0	封路		-2.0	交通・接	·····································	環境 ·	-10.0
		0.00	画地	+5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既反	戊市街地のた	め適	用困難						
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原促	■法の適用が [□]	可能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価析 (円/㎡)		ì正	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点側	修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有効宅地化率で 除した価格			地域要因の比 較	だ 個別的要因の 比較		再	調達原価
(円/㎡))				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	00		
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格		P	∃ / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率			付標準化補正 帯				月率変動率
	% / 月	事費			% / 月							% / 月	
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他											1		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	165,717,619	50,009,856	115,707,763	68,779,000	46,928,763	(0.9343) 43,845,543	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,096,138,575	円 (1,740	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	2 想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::											
		用	途	建築	面積	(m²)		問口・奥行 630 m 18.5 mx 34.0 m 有効率 70.6 % 標準的での理由 18.5 mx 34.0 m			面積	(m²)	
店舗	兼事務所	Ť				400.00	R C	9 F	:				4,020.00)
公治	去上の規	制等				'								
用途均	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 ⁵ 防火	昜整備地	区	100	%	600 %	578 %		630 m²	18.5	5 m× 3	34.0 m	前面道路: 特定道路ま	・県道 5 €での距離:	0.0 m
	定建物の	(概要	1 階店舗、 2 併設	階以上は	は事務所で	· 想定、立体駅			70	0.6 %	標準的	である		
(3)-3	3 総収益	· 算出内]訳											
隆	皆層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料		月	額支払賃	料。	a保証金等(月)	数) a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月	b権利金等	(円
1	~	店舗		400.00	70.0	280.00		4,370		1,223	600	10.0	0 12,23	36,000
2	~ 9	- 9 事務所 400.00 駐車場 420.00			80.0	320.00		3,950 1,264			000	8.0	0 10,11	12,000
	~	駐車場	200	420.00										
	~													
	~												93.13	32,000
	計	: W.V		4,020.00	70.6	2,840.00		44 225	C00 III					
	額支払賃 益費(管						800 円/m						136,027,2 27,264,0	
b共	益費(管	理費)(の算出根拠				益費水準	等を勘案	そして:	査定				
			車場使用料等) 根拠、金額)			一時金により	5,000 円/台	i x	28	3 台×12	グ月+		= 8,400,0	円 0
			-				/ 1旦1末 291,200 円	l x		4 0	%			011
	室等によ a)x 空		t相当額 t(%)+(x	空室率 B	(%))		400,000 円						6,867,6	648 円
	上計	+ a+											164,823,5	552 円
			(空室損失考慮				,000 円 ×					00 % =	894,0	067 円
権和	村金等の	連用益	弦及び償却額(宮	至損失考	:慮後)	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	年数(円 ×		≢) 	連用利 × ———	回り(%) =		0 円
		に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% :	×		% =		0 円
	収益		+ +			<u> </u>	•	7,619 円		(263,044	円/㎡)	
<u> </u>			月額支払賃料			()内は支			+	44.54	, <u> </u>		44 SA 111 44 SE 11	- A - T - 100
NO	事例番	5	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時. 正	点修 標準化 補正	, 建物村 差修正					定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の資料
	国岡中央 (賃) -	2 C	3,329 (3,313	100	[100 [100	-	100 [95.0				_	3,894	対象基準階の 月額実質賃料 3,976	_
	国岡中央 (賃) -	2 K 802	3,344 (3,327	100	[100 10		<u>100</u> [90.0			100 [100.0]	4,128	月額支払賃料 (3,950	円/㎡
С	_		(100		<u> 100</u>	<u>100</u> []	<u>100</u>	<u></u>		基準階 4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		5,450,000 円	1,090,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		22,319,856 円	171,691,200 × 13.0 %	
	土地	10,795,000 円	查定額	
公租公課	建物	9,265,000 円	1,090,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1	000
損害保険料		1,090,000 円	1,090,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		1,090,000 円	1,090,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		50,009,856 円	(79,381 円/㎡) (経費率 30.2	! %)
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率 0	.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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 0.934	43
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		1,090,000,000 円	設計監理料	
			·	0 %) 精部分
元利逓増償還率 		0.0631	0.0466 x 40 % + 0.0579 x 30 % + 0.0902 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	,	68,779,000 円 109,173 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	(109,173 []7 111)		
			165,717,619 円	
総費用			50,009,856 円	
純収益 -			115,707,763 円	
建物等に帰属する純収益			68,779,000 円	
土地に帰属する純収益・			46,928,763 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		43,845,543 円	
X			(69,596 円	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %		
		1,096,138,575 円	(1,740,000 円	/ m²

(1)価格時点

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 2年地価調査)

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-1

3,030 円/m²

倍

(6) 路 線 路線価又は倍率

倍率種別

価

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	Ер
鑑定評価額		2,420,000,00	00 円 1㎡	当たりの価格			3,950,000 円/m²
1 基本的事項			·				

令和 2年 7月 3日

正常価格

(4)鑑定評価日

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 2 年 7月 1日

令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等				5番				地積 (㎡)	(613	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の利用の況	現周辺況	の土地のマ	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,600) 防火	
	1:1.2	店舗兼事務所 R C 7F 1B		の事務所、 並ぶ商業地	1.1.4	北東50 m 県道、 三方路		水道、 ガス、 下水	西鉄福 100 m	岡 (天神))	(その他) 駐車場整備地 (100,600)	X
(2)	範囲	東 100 m、西	0 m、	南 100 i	m、北	50 m 標	準的使用	用 中高	層店舗兼	事務所均	也		
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥行	5 約	30 m、	規模	' (600 ㎡程	度、	形状 {		
隣 - 地 域	地域的特性	特記 渡辺通り i	凸線の高度で	商業地	街-50路-	m県道	交通施設	南東方		伸)駅		 (100,600) 防火 駐車場整備地	ıV
	地域要因の将 来予測	天神南エリアの は活況を呈し、	地価は上				コロナ	過によ	リ不動産	産市況は	。福岡i	都心部の不動産	全市況
	侵有効使用の判定 	中高層店舗兼事					``	対象基準 の個別的 因	棒地 三元 り要	 方路			+5.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法		<u>- </u>		0,000 円/	_	_					
0.)週用	収益還元法	収益価格		3,820	0,000 円/							
		原価法開発法	積算価格	§ こよる価格		/ 円/							
(7)訪	万場の特性 武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価	同一需給害不能となった。 同一需給 手不神 一点 大き の 期待 しんしょう はいま はいま はいま はいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま か	産会社等で エリアにお とも相俟 比準価格と 格である。	ある。福原 いても、対 て今後更和 収益価格和 一方、収益	岡都心部に 好調な不動な不動なる発展が が求められ 益価格はプ	こおける投資 動産投資市場 が見込める地 れたが、開差 下動産の収益	物件の を背景 域であり が生じが 性に着	取引は依 こ天神ビ り、地価 たため調 目した価	然として ックバン は上昇(整を行う 格で理話	て活発でで ノの進展 ⁴ 負向を強 う。比準(倫的である	あり、 かウォー かている 西格が、 質	受資利回りは低 - ターフロント: 5。 5場の実態を反 5料の粘着性に	下傾向 ネクス 映した より、
(8) 公規	順の決定の理由 代表標準地 価 標準地番号 格 福岡中央	標準地	等も勘案し時点修正	で、鑑定 一標準化 補正	評価額を 地域要 因の比較	上記のとおり 圏 個別的	決定した 対象 の規	た。 基準地 準価格	標	街路 交通	0.0	地 街路	-6.0 -1.5
ボーム 格 を を た	公示価格	5 - 12 000 円/㎡	[98.3]	100	100	[105.0]	3,98	80,000	補正	環境 画地 行政 その他	0.0 +5.0 0.0 0.0	安 環境 因 行政 その他	-5.0 0.0 0.0
(9) 指か 定ら	福岡中央(県)	号 5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-6.0 -1.5 -5.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 000 円/㎡	100	100	100	100	3,98	30,000	補 正 	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因の行政という。	0.0
(10) 年標準価格等か	らのの 終続 新規前年標準価格 - 2基準のの検討 である場準地の検討 代表標準地番号 公示価格	3,690,00 通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 _所 - 円 / ㎡	価格形成要因の	個別的	たが、 天神南: ずれも:	新型コロ エリアに 立地可能	ナの影響	響で不透 高度商業 で、投資	明感が生 地域。商	じている 業ビル、	では堅調に推移 る。 ホテル、オフィ な地域である。	

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	の刑	1世	 接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	 法令上の規 制等
a	福岡中央	2 福	,'。 岡市中央区				貸家建付地	(,	長方)	が ほ	南西15 m 比西8 m	m市道			商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	- 10 福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほう 方形		南西15 / 南東5.7 南東				商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	- 40 福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(長方)	那 は	比9.2 m	市道			商業 (90,500) 駐車場整備地区
d	- 30 福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほ) 方形	 	比36 m市 有4 m 二方路	5道			商業 (100,600)
e	-							()						
NO	取引価(円/	插格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		定標準位円 / ㎡)		別的要因(竣	か	査定価格 (円/㎡)
a b	(6,841,)	100 [100.0] 100	[100.0] 100 [100.0]	100 [90.0 100	100		,239,358		3.7]		,167,73	接近		0.0	4,380,000
c d	8,000, (2,849,)	100.0] 100 [100.0]	100 [109.0] 100 [111.3]	100.0 100 [100.0	100		,105,984	[175 	3.8]		,706,42	画地	+:	0.0 5.0 0.0	3,890,000
e	3,048,)	[100.0] 	100	100.0			,325,963		9.1]	3	,732,84	43 その1	也 [105 . 100	0.0 . 0 _]	3,920,000
NO	ア事情の内容を			補正の内記	R					工地垣	関の	比較の	内訳			
a	正常 9	6/月 0.00	街路 画地		交通・ 行政		- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			一 街路 行政			交通・接i その他		環境	+45.0
b		6/月 0.00	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	 環境 -		0.0	 街路 		0.0	 交通・接i 	^토 -2.0	_ 環境 -	± +45.0
c	正常 9	6/月	街路	0.0	行政 - 交通・	接近 0.0			0.0	行政 街路 		-10.0	その他 交通・接込 		_ 環境 -	ē 0.0
d		+1.00 %/月	画地街路		行政 交通・		- - - - - 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接込		環境	-10.0
e		+1.25	画地街路		 行政 交通・	0.0	その 環境	 他	0.0	 行政 街路		0.0	 その他 	0.0	- 環境	
ב		10 / 月	街路 画地		父週・ 		¦ 壊現 -			田路 行政			父週・接込 その他	 -	¦ 塚児 - - └	:
ー オI	└───── 七準価格決	定のま			1		1						〔比準価格		1 20	

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	223,591,296	63,563,780	160,027,516	59,818,800	100,208,716	(0.9343) 93,625,003	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	2,340,625,075	円 (3,820	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定疑	建物の制	犬 況									間甲央(県)		- 毛地-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・阝	谐層		延床	面積		(m²)
店舗兼事務所	fi				450.00	S R C	9 F					4,03	5.00
公法上の規	見制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 駐車場整備均 防火	也区	100	%	600 %	600 %		613 m²	21.	0 m× 2	7.0 m	前面道路:	: 県道 までの距離 :	50.0 m
想定建物の	 D概要	1~2階:/ 場を併設	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	背~ 9 階	:事務所、機械		有効率 D理由	6	9.6 %	同種の		************************************	
(3)-3 総収益	く笞山は	n ≐ P											
階層	用道		面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	とり月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金	注等 (円)
阳唐			(m^2)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金	注等 (円)
1 ~ 1	店舗		450.00	70.0	315.00		9,000		2,835,	000	12.	0 3	4,020,000
2 ~ 2	店舗		450.00	75.0	337.50		6,000		2,025,	000	12.	0 2	4,300,000
3 ~ 9	事務戶	if and a second	385.00	80.0	308.00		5,000		1,540,	000	8.	0 1	2,320,000
~	機械3	室	20.00										
~	駐車均	易	420.00										
計			4,035.00	69.6	2,808.50				15,640,	000		14	4,560,000
年額支払賃	 重料						15,640,	000円	9 × 12	 ケ月 =	=	187,6	80,000円
a共益費(管	管理費)				1	,000 円/㎡	î x	2808	3.50 m²x	12ケ月	=	33,7	02,000 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	ҍを勘	案して査	定			
	•	車場使用料等				,000 円/台			8 台×12			= 10,0	80,000 円
貸倒れ損労	と (算出	根拠、金額)			一時金により			、計					0 円
空室等によ		E相当額 A(%)+(x	空安変 ₽	(%))		382,000 円			4.0				
			工主平口	(70))	+ 10,	080,000 円	×		4.0	% =		•	58,480 円
以上計		 益(空室損失考)	巨么)		144 560	000 円 ×	06	.0 %		1	00 % =	*	03,520 円 87,776 円
		記(エ <u>単</u> 頂大写) 益及び償却額(3		慮後)	(賞却 ²			.U % 年)	× 運用利		%)	1,3	01,110
						円×		%	×		= '		0 円
		保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総収益		+ +	:= :	-		223,591	,296 円		(364,749	円/㎡)	
(3)-4 1 m ² NO 事例番		D月額支払賃料 事例の実際 実質賃料	事情正		()内は支充 点修 標準化 補正		・ 地域	或要 比較	基準階 格差修正	首 值	定実質賃料円/㎡)	基準地基	準階の賃料
a 福岡中央 DH(賃		(円/㎡) 5,192 (5,141	100	[100 [100]		100 [105.0]			100 [100.0]	-	4,945	対象基準階 月額実質質 5,	
b 福岡中央 DH(賃		5,506 (5,442	100 [100.0	[100 [100		100 [100.0]			100 [100.0]	- I	5,506	月額支払貸 (5,	賃料 000 円/㎡)
С _		(100		<u> </u>	<u>100</u>]	<u>100</u>	1		基準階 3	BF B

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		4,740,000	円	948,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		32,404,680	円	231,462,000 x 14.0	%	
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	16,465,100	円	查定額		
公租公課	建物	8,058,000	円	948,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		948,000	円	948,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		948,000	円	948,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用			1			
~		63,563,780	円	(103,693 円/㎡)	(経費率	28.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.4 %	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 £	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		948,000,000 円	}	228,000 円 / ㎡x 4,035.00 m	設計監 î× (100%+	
元利逓増償還率		0.0631		220,000 円 / IIIX 4,033.00 III	IX (100%)+	設備部分
		59,818,800 F	1	0.0466 x 40 % + 0.0579 x 30 %	+ 0.0902 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(97,584 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					223,591,296	円
総費用					63,563,780	円
純収益 -					160,027,516	円
建物等に帰属する純収益					59,818,800	円
土地に帰属する純収益 -					100,208,716	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				93,625,003	円
×				(152,732	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	%			
		2,340,625,075 F	"	(3,820,000	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-1

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 印

鑑定評価額1,700,000,000 円1 ㎡当たりの価格6,500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年	7月	7日	(6)	[令和 2年1月]	4,990,000	円 / m²
	A10 0 7		(F) / T + D O 1 F * T	T 245 / T 145			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 2 年	7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての)鑑定評価								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

;	塩化計画領の沃ル		X =													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 3 1	5中央区 2 - 5		丁目 8 1 耆	₹					地積 (㎡)	-	261	法·	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	商業 (80, 防火	500)	
	1:2.5	店舗兼事務	 所		飲食店、えが多い商業		 南西15 市道	m	:	水道、 ガス、 下水	西鉄福 300 m	岡 (天神))	駐車	の他) 場整備 ^は ,500)	也区
(2)	範囲	東 20 m	、西	40 m、	南 150	m、北	150 m	標準	的使用	中高	層店舗	兼事務所均	也			
近	標準的画地の形料	大等 【	間口 約	10	m、 奥行	 f 約	25 m	、規模	——— 模		250 m³	程度、	形状	長方形	<u>, </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記「天」「現事項	神西通り)」沿い	の商業地	街-15路-	m市道			· 西鉄礼 · 西方 · 300 m		神)駅	法令規制	防火	500)	地区
	地域要因の将 来予測	繁華性の高 フィス需要									には注	視を要す	るが、)			
(3)最	有効使用の判定	中高層店舗	捕兼事務	所地						対象基準 の個別的	集地 内要	:61				
` ′	定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	3	6,70	0,000	円/m²	_	因						
σ	適用	収益還元法		収益価格	3	5,26	0,000	円/㎡								
		原価法	,	積算価格	3		/	円/㎡	_							
		開発法			よる価格	·	/	円/㎡		_						
(6)市	場の特性	同一需給圏 私募ファン の商業地に 店舗需要に	ドやRI 対して流	EITが 替在する	中心となり投資意欲	る。コロ:	ナ禍によ して旺盛	こり、取 Eである	引市場 。コロ	易は一時 コナ禍に	的に停	滞している	るものの)、天	神・博多	9中心部
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は て規範性が 視すべき価 た比準価格	高い。- i格である	−方、収 るが、想	益価格は定如何で	収益性の 価格が変	則面から 動する娘	市場価 触いがあ	値を担 り、規	型握した 見範性は	もので やや劣	、近時のi る。よっ	殳資用7 て、近8	動産	取引にお給動向を	ういて重 を反映し
(8) 公規 示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ſ	1	100	100	Г	1			補	画地		因。	行政	
格し をた		円/m	i 1	00	[]		100				正	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 -	1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡へ	標 内 部 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+3.0 +3.0 +7.0
基の	前年指定基準	地の価格	[1	10.4]	100	100	[100	.0]			補	画地	0.0	因.	行政	+15.0
準検 地討	7,700	,000 円/m	i 1	00	[100.0]	[130.5]	100		6,510	0,000	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(則平標準1 拾		00,000	円 / ㎡	価 変 -、格 動	要 医						が部の不動 法大により				
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表标 標準地	票準地等と	:同一地点	形状成況			3心部中/ 3で取引1				(、地価は	上昇傾向	うにあ	ったが、	コロナ
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はない	, I _o					
前か	変動率 年間	+8.3 %	半年間	9	6 の	× F	•									

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画り	地 接位	面道路の 兄	カ 主 設(要交通が の状況	E	法令上の規 制等
a	福岡中央 K D H		岡市中央区				貸家 建付地	()	長方刑	ド 南西 北西 8	15 m市) 3 m	道		(1	ī業 100,500) 車場整備地区
b	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	()	ほぼ長	東南西河南東海東海	15 m市i 5.7 m	道		(1	i業 100,500) 車場整備地区
c	博多 2 C	福	岡市博多区				更地	()	長方刑	杉 北東	 50 m県i	道		('	i 業 100,600) 車場整備地区
d	- 141 博多 2 K - 10	福	岡市博多区				更地	()	長方刑	所 南10 東8 m	m市道 1			(1	i 業 100,500) 車場整備地区
e	-							()							
10	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標格(円/		個別的比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(6,841	, 193)	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	7,	239,358	100 [110	.0]	6,581	,235	街路 交通・ 接近	0.		6,580,000
С	8,000	, 425	[100.0]	100.0]	[100.0]		7,	619,452	[100	.0]	7,619	,452	環境画地	0.		7,620,000
d	3,629	,450 [°]	[100.0]	100	100		3	629,450	[63 100	.0]	5,761	,032	行政	0.		5,760,000
e	4,605	, 056)	[100.0] 100 []	100	[/] 100 []	[105.0]		385,768	[67 	_	6,526	5,440	その他	0. [100.0 100	\vdash	6,530,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内部					=		要因の比較	での内部	3			
a		%/月 0.00	L		· · 交通・接 · ·		環境		0.0	 封路 		<u>i.</u>	通・接近 	0.0	環境	+10.0
_			四地		¦行政 -		その		0.0	宁政		0 70		0.0	-m i -t-	
b	正常 9	%/月 0.00			 交通・接 		環境 その			封路 行政		0 ¦交년 0 ¦その	通・接近 D他	0.0	境境 	0.0
<u></u>	正常 9	% / 月			交通・接		環境		0.0	5 打路		-	通・接近		環境	-38.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		0 2 0		0.0		
d	正常 9	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			<u></u> 封路			通・接近		環境	-30.0
		0.00	 画地 	+5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 宁政	0.	0 2 0	 D他	0.0		
e	9	% / 月	街路		- └交通・接 - -	近 	環境		í	封路		交通	通・接近 	 	環境	
			画地		¦行政		その	他	1			¦₹0	D他			

6,700,000 円 / ㎡)

														(/		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	成市街地に	存して	おり土地の	り再記	調達原何	面の把握	が困難で	あるた	め	
(2)	-2 造成	花宅地	内等に存	し原	画法の適用が同	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
177	素地の取得 (円 /		事情補	〕	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>1</u> (<u> </u>	10]		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	どで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因の	カ 再	調達原価
	(円/	m²)				正没((円/㎡)	PAT.	(円/n	n³)	¥X		LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u> (00]]		
1	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	円 / m²			
内詞	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	巠変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益 (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)
接法						(0.9556)	(4.4 0.4)
	112,237,010	32,655,653	79,581,357	22,148,100	57,433,257	54,883,220	4.0 %
	収益価格	1,372,080,500	円 (5,26	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	2 想定建	関物の状	 :											
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床ī	面積		(m²)
店舗	兼事務所	Ť				210.00	R C	6 F	•				1,290.0	00
公	去上の規	制等												
	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 ⁵ 防火	昜整備坮	区	100	%	500 %	500 %		261 m²	10.	0 m× 2	26.0 m	前面道路: 特定道路:	: 市道 きでの距離:	15.0 m m
想	定建物の)概要	1、2階は旧 段を想定。小	舗、3階へ規模のな	背以上は こめ駐車 [♯]	事務所、階段は 場なし。	I	有効率 の理由	7	7.3 %	当該建	物の構造、『	皆層として標準[的。
(3)-3	3 総収益	算出内]訳				'							
ß	皆層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	支払賃料	たり月額 ^料	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金等	
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) t	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 25,2	200,000
2	~ 2	店舗		210.00	80.0	168.00		11,000		1,848	,000	10.	0 18,4	180,000
3	~ 6	事務所	fi	210.00	80.0	168.00		6,700		1,125,	,600	8.	0 9,0	004,800
	~			30.00										
	~													
	計			1,290.00	77.3	997.50				8,870	,400		79,6	599,200
年額	額支払賃	 5 料						8,870,	400 円	x 12	 ケ月 =		106,444	,800 円
a共	益費(管	理費)					808 円/r	n² x	997	.50 m²x	12ケ月	=	9,671	,760 円
-		,	の算出根拠			周辺地域の共			≹して					
			車場使用料等) 根拠、金額)			敷金等により	円/台	ii ×		台×12	ケ月+		=	0円
			(相当額) (相当額)				776∃ 116,560 F	 円 x		4.0	%			011
			(%) + (x	空室率 B	(%))	+		円 x			% =		4,644	,662 円
	上計	+ a+											111,471	,898 円
			(空室損失考慮				,200 円 x		.0 %			0 % =	765	,112 円
権	利金等 <i>0</i>	運用益	5及び償却額(5	室損失考	慮後)	賞却:	年数(円 x	1	年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
その	他の収え	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総L	公益	+	+ +				112,23	7,010 円		(430,027	円/m²)	
(3)-4			月額支払賃料			()内は支			. 1		.		T	
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時.	点修 標準化 補正	建物构 差修正	格 地場のは	或要 北較	基準階 格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
	三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三		6,579 (6,503	100	[100 [100	-	100 [95.0] [100		100 [100.0	_	6,925	対象基準階の 月額実質賃料 6,74	\$ 5 円/㎡
	国岡中央 3 H (賃 -		5,192 (5,141	100	[100 [100		100 [100.0			100 [100.0	_	6,490	月額支払賃料 (6,70	\$ 0 円/㎡
С	-			100		<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		基準階 4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	身	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		1,755,000 円	351,000,000 × 0.5	%
維持管理費		15,095,153 円	116,116,560 × 13.0	%
	土地	12,120,000 円	查定額	
公租公課	建物	2,983,500 円	351,000,000 × 50.0 %	× 17.00 / 1000
損害保険料		351,000 円	351,000,000 × 0.10	%
建物等の取壊費用の積立金		351,000 円	351,000,000 × 0.10	%
その他費用		0 円		
総費用				
~		32,655,653 円	(125,117 円/㎡)	(経費率 29.1 %
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率	0.4 9
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	50 至
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 至
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 [£]
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		351,000,000 円	264,000 円 / ㎡× 1,290.00 n	設計監理料率 n ² x (100%+ 3.00%
元利逓増償還率		0.0631	躯体部分 仕上部分	DIX (100%)+ 3.00 % 設備部:
建物等に帰属する純収益		22,148,100 円	0.0466 x 40 % + 0.0579 x 30 %	+ 0.0902 x 30
建初寺に帰属する純収皿 ×	(84,859 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				112,237,010 円
総費用				32,655,653 円
純収益 -				79,581,357 円
建物等に帰属する純収益				22,148,100 円
土地に帰属する純収益 -				57,433,257 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			54,883,220 円
X X (2) 0 土地のIII	マーチリー・・	(/)	(210,281 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		1,372,080,500 円	(5,260,000 円/mi

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-1

倍

1 甘大的實际						
鑑定評価額		12,900,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		3,400,000 円/m²
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	50000000000000000000000000000000000000
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	

1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 2,360,000 円/m² (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 (2)実地調査日 令和 2年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市中央 「天神4-			番外				地積 (m²)	.	,789)	法令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	設との	商業 (80,800) 防火	
_	1:3	店舗 SRC 8F 2B		爾の店舗、事 ぶ高度商業		南50 m 市道、 三方路		水道、 ガス、 下水	天神20	00 m		(その他) 駐車場整備均 (100,800)	也区
(2)		東 80 m、西	100 m、	南 80	m、北	100 m - 村	標準的使	用中高	層店舗	 地		, ,	
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 40	m、 奥行	方 約	50 m、	規模	2,	000 m³₹	呈度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし。			街 - 50路	m市道	交通施設		沢 北方	7200 m		 (100,800) 防火 駐車場整備	₩区
	地域要因の将 来予測	中高層店舗ビルの下、今後の予									高い地	域である。コ	ロナ禍
	最有効使用の判定	中高層店舗地	T				``	対象基準 の個別的 因		方路			+10.0
` ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価村			0,000 円/							
`) (E) (I)	収益還元法	収益価格		3,280	0,000 円/							
		原価法 開発法	積算価格	^合 こよる価格		/ 円/							
	市場の特性 式算価格の調整・	同一需給圏は福 法人等が想定さ よる開発期待は 帯は、画地規模 比準価格は、福	れる。天神 北天神地☑ により異な 	申地区の商፤ ☑にも及ん ☑こが、総額	業中心が同でおり、 i でおり、 i 額で 1 0 個	南下する中で 替在的な収益 意円から 1 (で北天神: 益力を反り り 0 億円:	地区の開 映して高 程度が中	発は遅 額取引 心とみ	れていただ も見受けら られる。	が、昨今 られる。 	今の天神ビック 市場の中心的	がバンに
` ´ 柞	競評価名の調整 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	れた。また、収 回り等の規範性 額を上記のとお	益価格は対 は高い。従	対象地上に Éって、本位	最有効使用	用の高層店舗	甫ビルの	建築を想	定して	求めたもの	つであり)、市場賃料、	各種利
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 -3.0 +26.0
基の 準検 地討	前牛指正基準	地の価格 000 円/㎡	[115.5] 100	100 [105.0]	100	[110.0] 100	3,40	00,000	神正	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-10.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討 2,930,00 通地点(代表標準地		価 変 格 動	一般的要 医] 」 より不	透明感力	が高まって	ており月	まましょっ [*]	ては慎重	資市場ではコロ 重姿勢に転じて	いる。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号			形 成 況 要	1 1	に着目	地区にも した高客 要因に変	領取引も	見受ける		守か 波ん	及し、潜在的な	似益力
の等 前か		+16.0 % 半年	円/㎡ 間	因 % の	要因		 女口 C \$	くま川 ひ / ひ /	, 1 ₀				

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画りの形は	也 接面i 犬 状況	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 2 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(,	ほぼ長 方形	長 才比36 mī	 市道				奇業 100,600)
b	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	長方形	東44 ml 西4 m 二方路	 杲道			(奇業 90,600) 注車場整備地区
С	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	長方刑	美 才 比9.2 m	m市道			(奇業 90,500) 註車場整備地区
d	福岡中央 C - 140	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	長方邪	対比36 mī	 市道			(奇業 90,600) 注車場整備地区
e	- 140	1						(,)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	」 或要 比較	 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(3,011,	906	100 [100.0]	[111.3] 100 [110.6]	100 [100.0]	100 [100.0]	3	,352,251	100 [83	.8]	4,000,3	300 交	路 通・ 近		0.0	4,400,000
С	2,020,	950	[100.0]	100	[100.0]		2	,128,734	100	.4]	3,023,7	770 環	境地	(+1(0.0	3,330,000
d	2,849,	527	[100.0] 	100	[100.0]	[100.0] 	3	,105,984	[92 		3,376,0	070	政		0.0	3,710,000
e	2,311,	593	[100.0] 100	100	[100.0] 100	100	2	,311,593	100)	3,157,9	914 7	·の他	[110.	0.0 0]	3,470,000
NO.	ア事情 1の内容 変	「月率 で動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			<u> [</u>] 工地域要	要因の比較の)内訳		100		
a			街路	0.0	交通・持	· 0.0	□環境		0.0	 封路	0.0	交通・	接近	-5.0	環境	-2.0
		-1.25	四地		行政		その		0.0	行政		その他		0.0		
b		6 / 月 ·1 . 33	街路 画地		 交通・排 		- 環境 - - - その			封路 行政		 交通・ その他		-1.0 0.0	□環境 □ □	-21 .0
С	正常 9	6/月	街路		文通・排		· 環境		0.0	<u></u> 封路		交通・			環境	+20.0
	+	-1.00	画地	0.0	 ¦行政 -		 そ の		0.0	 行政	-15.0	 ¦その他		0.0	L	
d			街路		交通・持		· 環境		0.0	封路 		_ 交通・ 		-2.0	- □環境 - -	-17.0
		0.00	山地	0.0	 		その		0.0	行政 +		¦その他		0.0	TEM 1	
e	9	6/月	街路 画地		交通・排 行政	安 近 	· 環境 - その			封路 行政		交通・ その他			_ 環境 └	

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	;場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
4	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	」 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各		交通	・接近		環境		行政		₹	その他	l .

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,504,447,629	435,896,037	1,068,551,592	535,108,000	533,443,592	(0.9081) 484,420,126	(4.3 0.4)
	収益価格	12,421,028,872	円 (3,280	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法に	よる価格算足	它内訳									
(4)-1 開発	法の適用	する	しない	開新		の理由					
収入の現	見価の総和	支出の	現価の総利		投下資本収益率	販売	長単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
(円) (円) (%) (円/㎡) (円/㎡)											
開発法に。											

(3)-2	想定建	物の状	 状況											□中犬(宗) ───			
		用	途		建築ī	面積	(m	ว้)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗							2,652.00		S R	C 1	0 F	2 B			30,	687.00	
公法	去上の規	制等															
用途均	也域等		基準建蔽	率等	指定容	債 率	基準容積	率等	地積		間	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業	易整備地													前面道路:		50).0 m
駐車場 防火	易整備地	<u> </u>		100 %		800 %	80	00 %		3,789 m	í 35	5.5 mx 10	01.5 m	特定道路書		:	m
想되	定建物の	概要	地下 1 階 車場・設	指~地_ 设備	上10階	: 店舗、	地下 2 階	1:機	械式駐	有効 ² の理由	<u>*</u>	60.1 %	マルチ [・] 仕様	テナント型剤	商業施設と	して標	準的
(3)-3	総収益	算出内]訳														
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	循層	用途	2	床面	積	 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃	 4たり月8 料	Į ,	月額支払賃	料。	a保証金等(月	数) a保証	正金等	(円)
PH	1/6				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	権利金等(月	数) b権利	引金等	(円)
1 -	~	店舗		2,	652.00	60.0	1,59	1.20		6,65	5	10,589	, 436	10.	0	105,894	1,360
1 -	~	店舗		2,	652.00	50.0	1,32	26.00		9,37	8	12,435	, 228	10.	0	124,352	2,280
2 -		店舗		2,	652.00	65.0	1,72	3.80		6,35	2	10,949	,578	10.	0	109,495	5,780
3		店舗		2,	652.00	65.0	1,72	3.80		5,14	3	8,865	, 503	10.	0	88,655	5,030
2 -	~ 10																
				30,	687.00	60.1	18,43	31.40				104,898	, 266		1,	048,982	2,660
	·· 頂支払賃	 [料]								104,898	3,266	円 × 12	 ケ月 =	:	1,258	3,779,19	92 円
a共	益費(管	理費)						1	,210 円/	m² x	1843	31.40 m²×	12ケ月	=	267	,623,92	28 円
			の算出根拠	L L			周辺地域	で共	益費水準	単等を勘	案し [・]	て査定					
その	の他の収	入(駐	車場使用料	斗等)				28	,000 円/	台 x		90 台×12	ケ月+		= 30	,240,00	00 円
貸倒	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金にて	充当									0 円
	室等によ			🕏	完 ▼D /	(04.).)			103,120			4.0					
-	-		(%)+(× ±	至学 D (, 90))	+	30,2	240,000	円×		4.0	% =			2,265,72	
以上		+ a+	 */ *	- + -= <i>-</i>	6 \		4 040	000	000 TI			,		20.04		,377,39	
			き(空室損失 たなが使せ!!			唐 後)	· ·		660 円 ×	: 9	6.0 % \			00 % =	10	,070,23	34 円
惟个	小立寺の) 理用金	弦及び償却	贺(王)	E摂大ち	思(区)		償却年	₽₹X(円×	:	年) %	運用利 6 ×	凹り(%) =			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×	1	9	б ×		% =			0 円
総収益 + + +									1,504,44	47,629 F	3	(397,057	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡当	たりの	月額支払:	賃料の	算出根拠	L	()内	は支払	丛賃料								
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円 /	ļ .	事情	補 時,	点修 標	準化	建物 差修正		地域要)比較	基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
	- 303 (6,485) [100.0]			[100] 100	-	00.0]	100 [100.		00 2.0]	100 [110.0]	6,461	対象基準月額実質	質賃料 5,186	円/㎡		
b 福(圖岡中央 〔賃) -	2 C 302		027 985)	100 [100.0	[100] 100	_	00.0]	<u>100</u> [100.	_ _	00 2.0]	100 [110.0		月都 4,967		弘賃料 5,143	円/㎡)
С	_			`	<u>100</u>] 10	00]	100		00]	<u>100</u>			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠
修繕費		40,600,000 円	8,120,000,000 × 0.5 %
維持管理費		217,930,037 円	1,556,643,120 × 14.0 %
ᄼᄭᄱ	土地	92,106,000 円	查定額
公租公課	建物	69,020,000 円	8,120,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		8,120,000 円	8,120,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		8,120,000 円	8,120,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用 ~		435,896,037 円	(115,043 円/㎡) (経費率 29.0 %
(3)-6 基本利率等		,,	(11,500 13.00) (11250 1 2500 1
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
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
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
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9081
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		8,120,000,000 円	設計監理料率
- 7115 M (M) (M			257,000 円 / ㎡x 30,687.00 ㎡x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0659	0.0499 x 40 % + 0.0635 x 30 % + 0.0896 x 30
建物等に帰属する純収益 ×		535,108,000 円 141,227 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益	1	,==: 13:,	
総収益			1,504,447,629 円
総費用			435,896,037 円
			1,068,551,592 円
建物等に帰属する純収益			535,108,000 円
土地に帰属する純収益 -			533,443,592 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		484,420,126 円
×			(127,849 円/n
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %	
		12,421,028,872 円	(3,280,000 円/n

令和 2年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-1

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	ED

鑑定評価額461,000,000 円1 ㎡当たりの価格137,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	105,000 円/㎡
(a) = U = = = =	A 77 - A 77		/ - \ /T+0 - /T-VT	T 14 / T 1 / D	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2 年	7月 3日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての)鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	い连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市中央 『の津 4		聲4丁目1∶ 1」	3番					地 (m³		3,368	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との !	商業 (80,400) 準防
	1:1.5	事務所 LS 2		事務戶業務均	所兼倉庫が∮ 也域		北西25 道路、 南西側:			 水道、 下水	天神1	.9 km		(その他) 臨港地区 (100,400)
(2)	ж ш	± 40	0	40	± 00	مال	110 m	+冊 3年	: hb /= [吉 羽	CC #4	⊳⊨⊥և		(100,400)
(2) 近	● 範囲 標準的画地の形状 		0 m、西 │ 間口	40 m		m、北 ⁻ - 約			的使用		所兼倉 500 m		π<1 +	E÷™
隣			1	สบ อเ)m、 奥行		70 m、							長方形
地域	とはと残りり行う	事項	寺にない			路!	m臨港道	⊒岭	施設	· 大作版 - - - -	水 시나	571.9		(90,400) 準防 協港地区
	地域要因の将 来予測												のと予測	する。天神地区及び あると予測する。
(3)最	そ有効使用の判定	事務所	兼倉庫地	}					(対象基準 の個別的 因	準地 角 的要	角地		+2.0
` ′	協定評価の手法 ・	取引事件	列比較法	比準価	格	14	0,000	円/㎡	_ "	<u> </u>				
0,	適用	収益還え	元法	収益価		10		円/㎡						
		原価法		積算価				円/m²	_					
		開発法		1	による価格			円/㎡						
(6)市	ī場の特性	、物流症 人 九州	施設等をi こおけるi	運営する注 重要な穀物	去人のほか 勿流通基地	投資家等 = として機能	も考えら 能し、博	れる。 多港の	対象基	基準地の 事上コン)存する /テナ耳	る須崎ふ X扱個数	頭は、大規 は3年連約	通加工業者や製造業者 見模な保管施設を備え 売過去最高を更新して 上昇傾向にある。
植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	収益価格は困難が	格は、収益 な場合も	益性を反射 多く、また	映した理論 た、想定次	的な価格 第では価格	であるが 各が異な	、自用 り信頼	の倉庫 性は針	東事務 さる。よ	新が多いて、	ジンドリッション 実証的	においては な比準価材	であり信頼性は高い。 は、賃料水準等の把握 各を重視し収益価格を 〕決定した。
(8) 公規 示準		標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要因 比輔	りの	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]					IE	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		閠の│	対象基 の比準 (円 /	き価格	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	100	100	100	1			補正			因の行政その他			
(10) 対年 象標	カー 削牛標準価格			0 円 / m ^r	価 変 格 動	(一般的)要因						市場は順	調に拡大値	」 頃向で推移してきたが 吨化している。
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地	形 状 成 況	(地 域 要 因							は根強い。 頼向を維持し	倉庫等の需要増や都 している。
地格 の等 前か	公示価格	+9.6	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要日	因に変	動はない	l 1 _°			
нı 'n,	久劉平 午间	+3.0	70 十千	비리	/0 0									

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-2

(1)	比準価格算	拿定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道状況	路の	主題の	要交通:	施	法令上の規 制等
а	博多2 C	福岡	岡市博多区				建付 地	(長方:	形	北東7.2	m市道				隼工 60,200)
ı.	- 80									1-1-	_	م ــــ ماـــــ	+ \ *				<u> </u>
b	博多2 C - 306		岡市博多区				更地	(ほぼ 方形	艮	北東6 mī 南東6 m 角地	市 退				隼工 70,200)
С	博多 2 C	_	型市博多区 図				建付			不整	形	北東11 n					 集工
	000						地	()		南西5.7	m				70,200)
d	- 808 福岡東 2 F		M市東区				建付			ほぼ	慗	北西10 n	市道			2	 準工
_	- 712		-110%				建付 地	() 形	<u> </u>	40 H 10 "					60,200)
e	- /12	2															
	-							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		 固別的 比較]要因0		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.5]	100	100		440.000				444 50	街路		C	0.0	444.000
b	114,	220	100.0]	100	100.0]	100.0]		119,360	100	1.3]		141,59	<u>90</u> 交通 接近		C	0.0	144,000
	128,	315	[100.0]	100	[/]	[103.0]		128,938		6.3]		149,40			C	0.0	152,000
С	127,	396	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		130,454				140,12	画均2	b	+2	2.0	143,000
d	()	100	[106.0]	_100	100		100, 101	_100			110,12	行政	Þ	C	0.0	1 10,000
_	82,	996	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]		97,751		6.4]		127,94	16 そ の			0.0	131,000
e	(1	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>]					[102 .	<u>U</u> J	
NO	ア事情 イの内容 変	/月率	ウ標準化	補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	内訳				
а	正常 %	5/月	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	-13.0
	+	0.45	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 %	5/月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	近	+8.0	環境	-15.0
	+	0.50	画地	+3.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 %	5/月	街路		 交通・接		環境			 街路			交通・接	近	-1.0	環境	-5.0
	+	0.30	 画地		 ¦行政		- - その			 行政			 その他		0.0	<u></u>	
d	正常 %	5/月	街路		 交通・接		環境			街路		!	交通・接	近	+5.0	環境	-25.0
	+	0.50	 画地		 ¦行政		ところ			 行政			 その他		0.0	L	
e	%	5/月	街路	0.0	┆交通・接		環境		10.0	 街路		1	交通・接	近	0.0	環境	
		·	 画地		 ¦行政		しての		-	 行政			その他			L	
	 				1		1	-				i	〔比準価),000 円/㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
ì	造成事例番 ⁻	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	七補正	時点何	修正	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
正後の価格 除した価格 較 比較															郭達原価		
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n)						(円/㎡)
			100 []	<u>I</u> 100	1				(%)		0]	<u>I</u>			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内記	沢							-									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他													1				

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	57,743,280	13,277,900	44,465,380	30,172,800	14,292,580	(0.9753) 13,939,553	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	339,989,098	円 (10	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		·^		74.44	⊏ 1≢		2 .		1#*\#	7FF ===		7-F	- 1=			2 、
	用	途 —————		建築面	百積	(m²)		構造・	階層		延床	面積 —————		(m	ຳ) ——
事務所兼倉庫	車					1,800.0	0	S	2	F				3,6	00.00	
公法上の規	規制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 臨港地区 準防		1	00 %		400 %		400 %		3,368 m²	45	5.0 mx	75.6 m	前面道路: 特定道路ま	道路 『での距離:		.0 m m
想定建物の	の概要	2 階建事	務所兼	東倉庫と	して想え	Ē			有効率 の理由	1	100.0 %	事務所	兼倉庫として	て標準的		
(3)-3 総収益	益算出内	引訳														
階層	用资	<u> </u>	床面		有効 率	有効	面積	支払賃	áたり月額 料)	月額支払賃	5料 a	保証金等(月	数) a保証:	金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円) b	権利金等(月	,		(円)
1 ~	事務戶	f兼倉庫	1,	800.00	100.0	1,	800.00		1,400		2,520	,000	6.0	0	15,120	,000
2 ~	事務戶	 新倉庫	1,	800.00	100.0	1,	800.00		1,400		2,520	,000	6.0	0	15,120	,000
~																
~																
~																
計			3,	600.00	100.0	3,	600.00				5,040	,000		;	30,240	,000
年額支払負	 賃料								5,040,	,000	円 x 12	 ケ月 =		60,	480,000	0 円
a共益費(管	営理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=		(0 円
•		の算出根拠														
	•	車場使用料				/□ ÷T △	~ - L		'台 x	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	台x 12			=		0円
		根拠、金額	!)			休祉玉		リ担保。 180,000		5 W	で計上し ⁷ 5.0				(0円
空室等に。 (+ a)x 3		、相当額 (%)+(x 空	室率B(%))	+	00,		円×		0.0	% =		3,	024,000	0 円
以上計	+ a+													57,	456,000	0 円
保証金等の	の運用記	姓(空室損失	考慮後	ᢓ)		;	30,240,	000 円 ×	9 5	.0 %	% ×	1.0	00 % =		287,28	0 円
権利金等の	の運用記	き及び償却額	預(空室	室損失考 /	憲後)		償却的	∓数(円 ×	‹	年) %	運用利 % ×	回り(%) =		(0 円
その他の収	入に係る	保証金等の過	運用益(空室損失	考慮後)			円 ×	(9/	% ×		% =		(0 円
総収益	+	+ +						57,7	43,280 円		(17,145	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²		月額支払賃	賃料の!	算出根拠			内は支持									
NO 事例都	等号	事例の第 実質賃料 (円/I	.	事情补 正	甫 時, 正	点修補	標準化 証	建物 差修正	が 地流	域要 比較		皆 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基	準階の)賃料
a 博多2()	C (賃 507	1,6	615 608)	100 [100.0	[100]	- 1	100 100.0]	100		0 5.0]	100 [100.0	1	1,436	対象基準階 月額実質 1	が 賃料 ,407 円]/㎡
b 福岡東 2 賃)	2 C (501	1,1		100 [100.0	[100]		100 100.0]	100	_		100 [100.0	1	1,396	月額支払 (1	賃料 ,400 円]/m²
С		,	,			_ [100	<u>100</u>] [0	100	_		基準階	1 F	В

項目) 第	ミ額相当額			算 出 根	!拠		
修繕費		2,245,000 円		449,000,00	00 ×	0.5	%	
維持管理費		3,024,000 円		60,480,00	00 ×	5.0	%	
	土地	3,294,400 円						
公租公課	建物	3,816,500 円		449,000,00	00 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
	213	449,000 円		449,000,00		0.10		- 1000
建物等の取壊費用の積立金		449,000 円		449,000,00		0.10		
その他費用		0 円						
総費用 ~		13,277,900 円	(3	3,942 円 /	'm³)	(経費率	23.0 %
3)-6 基本利率等	1							
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体 <i>0</i> .)経済的耐用年	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 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	た修正率			0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		1	算 出 相	艮 拠		
建物等の初期投資額		449,000,000 円					設計監	
				,000 円 / ㎡x			îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0672	0.0514 x	体部分 40 % + 0		比上部分 30 %	+ 0.0908 >	設備部分 × 30 9
建物等に帰属する純収益 ×	,	30,172,800 円						
	(8,959 円/m²)						
総収益							57,743,280	. —
総費用							13,277,900	
- 総复用 							44,465,380	
							30,172,800	
建物等に帰属する純収益 							14,292,580	
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	屋する幼児 巻						13,939,553	
不収八朔间で考慮した土地に帰り X	両 ァ ⊘ ポモ 4人皿		() 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %						

令和 2年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	
福岡中央(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳	ED

鑑定評価額 779,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 900,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 680,000 円/m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 劉	監定評価額の決定	沙连田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- ПЩ		と医舞鶴3 6 - 17	了目10) 」	8番39	7 \				地 (m²		866)	法令上の	規制等
地地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の3	現 周辺	辺の土地の	利用の	伏 括	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	商業 (80,500) 防火	
	形 :1.5	店舗兼井			層の店舗併月 事務所ビルが 或			 ī25 m <u>ī</u>		水道、 ガス、 下水	赤坂	500 m		(その他) 駐車場整備 (100,500)	地区
(2)	範囲	東 100) m、西	150 m、	南 50	m、北	100 ו	m 標:	準的使	用高層	店舗	東共同住3	宅地	1	
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 25	i m、 奥行	亍 約	30	m、 ‡	現模	ı	750 n	ἀ程度、	形状 -	 長方形	
隣 一 地 域	地域的特性	特記:特	まにない			街 2	! 5 m市	·道	交通施設		駅北西	方500 m		· 商業 (100,500) 防火 駐車場整備	i地区
	地域要因の将 来予測												は比較的	高いと判断し 持すると予済 おすると予済	ノ、今後
(3)最	有効使用の判定	高層店舗	舗兼共同	住宅地					(4)	対象基準 の個別 因	準地 ;	ない			
` '	定評価の手法 適用		別比較法	比準価			920,00								
(0)	週 用	収益還え	法	収益価			841,00								
		原価法		積算価				円/r							
(a) +	18 0 4+14	開発法	△四1+中1		による価格	-	/ + z 卒/	円/r		7 雷田	5 2	カルルチ	*ラン,こ, -	ョン等の開発	ナニス
(σ) π	場の特性	動産業者ところ、	š等である 新型コI	る。需要の コナウイル	の中心とな	る価格の市場の	帯は容積 への影響	責率 10 響は、そ	0%あこまで	たりの値 顕著にあ	ī格が 5らわ;	1坪60 れていなし	~ 7 0万F ハ。特に±	コン寺の開光 円である。こ 投資用不動産	れまでの
\ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	が十分にある。し	こ投資採貸 したがっ [*]	算性を確信 て、本件で	呆できる状態	況にはた	ないたる の実態を	め、周辺 を考慮し	の取引 、比準	水準を路	まえ きんりょう しょうしょう しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしょ しょうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゅう しゅうしゃ しゃり しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゃり しゅうしゃ しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	て値付ける	をしなけれ	て需要が競合 れば物件取得 との検討を踏	が困難で
示準格	代表標準地 標準地番号 8	標準	-	時点 修正	標準化補正		ひ比し	個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 们	<u></u> 交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	1 [100			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)		- 14	時点 修正	標準化補正	地 ^均 因 <i>6</i> 較	ひ比	個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(≝ 交通 ∠ 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	-8.0 +4.0 -5.0
基の 準検 地討	前年指定基準 632,	地の価格 000 円	_ -	100	100 [100.0]	100		00.0]	8	74,000	祖		0.0 0.0 0.0	その他	-10.0 0.0
(10) 対保の基準値は	前午標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	通地点(代		-	一	要地	的 因 域 因 的	人倍率l 区域内l	は悪化、 こ格別の ひとする	住宅着 の変動要 る商業施	工戸数 因はな 設が開	。銀行貸減少、個	人消費も 西側約 2 (は堅調。一方 前年割れが目 の 0 mの地点	出つ。
の等 前か	空動率 年間	+13.9	% 半年	門 / ㎡	因 % の	1 1	因	11=1\131 11=1\131 11=1\131	~=105	~=//104/04	• •0				

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 6 宅地-2

NO	取引事	Į .	所在及び出	 b番並びに	「住居表表	取引時	類	地積			画地	接面道	直路の	+	要交通	施	法令上の規
	例番号	5]等	BETO IC	шш-ку,	点点	類 型	7518	(m²)	0	形状	状況	= 221 47	設(の状況	ne -	制等
а	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				建付 地	(ぼ長 形	北東15	m市道	Ī			商業 90,500)
		08															
b	福岡中央 C		岡市中央区				更地	() 不	整形	北西11	m市道	Ī		į	商業 90,400)
С	- 120 福岡中央						貸家			 	方形	南36 mī	卡 洋				 商業
	С		画印中大区				建付地	()	לתכל	西7.9 m				10	100,500) 註車場整備
<u>ا</u>		03	対井中中区				伐宁			-	車ケ Π ペ	HEQQ mE	司法				**
d	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(整形	北22 m国	当坦				商業 90,400)
e	- 130	02															
-	_							()							
NO	取引(円	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推 (定価格 円 / ㎡)	地因の	 !域要)比較	格	│ 惟定標準ſ (円/㎡	価)	個別的 比較	力要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	100	100			_10					街路	(0.0	
b	852	,757)	100.0]	100	100.0	100.0]		873,223	10	9.8] 00		874,9		交通・ 接近	(0.0	875,000
	859	,077	[100.0]	100.2	[/]			913,987		9.7]		1,018,9		環境	(0.0	1,020,000
С	1,288	727	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	1	,288,727	10	00 87.8]		935,2		画地	(0.0	935,000
d	(), 121	100.03	[105.5]	100.0	100	- 1	,200,121	10			930,2		行政	(0.0	935,000
	1,207	,457	[100.0]	100	[100.0]		1	,273,867	[14	8.4]		858,4	01	その他	(0.0	858,000
e	()	100	100	100 [[]			<u>10</u>						[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		1 1						 の比較の	内訳		100		
_			街路		· ** * +	立 、こ	, T== 1 +			4:05			. A. A.	+卒、仁		, T== +=	
a		% / ⅓ +0.80			 交通・持 		環境			街路			L	・接近 		□	0.0
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	!		0.0		
b	1		街路		交通・技		, 環境 - -		0.0	街路 			L	・接近 	+6.0	຺環境 └	0.0
		+0.54	画地	-3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		-10.0	¦そのſ	他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+6.0	環境	+30.0
		+1.00	画地	+10.0	行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		 交通・持		 環境 		0.0	街路			1	・接近	-2.0	環境	+70.0
		+0.61	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		-10.0	<u>.</u>		0.0	<u></u>	
e		% / 月	街路	J.0	交通・持		· 環境		5.0	街路			1	・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		 ¦その	 他		 行政			└ ├ ├ そ の1	 他		<u>_</u>	
	 				<u>i </u>		í						i				

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	130,347,049	35,052,160	95,294,889	61,812,000	33,482,889	(0.8915) 29,849,996	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	728,048,683	円 (841	I,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の状	大況								1141	中大(宗 <i>)</i> 	3-0 -	Ե≀ ╚ -4
	用	途	建築	面積	(m²)	;	構造・降	皆層	3	延床面	i積	(m²)
店舗兼共同信	主宅				476.81	R C	15	F				5,175.78	3
公法上の規	見制等												
用途地域等	20.63.43	基準建蔽率等	指定容	着 率	基準容積率等	地積		間口・			前面道路、	幅昌等	
<u>のとでなり</u> 商業 駐車場整備り		坐十足 贼十七	1475	IRT	坐 十口!!!十寸	761R		181	×13		前面道路:		25.0 m
防火		100		500 %	500 %		866 m²		m× 32.0) m		での距離:	m
想定建物の	の概要	1階はフロフ 程度のコン/ 2台)を想象	パクトタ ィ	2 階以_ プ住戸)	とは住宅(1戸)、機械式駐車	1B ()	有効率 理由	81	.7 %				
(3)-3 総収記	益算出 内]訳											
階層	用道	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	頁支払賃料	a#	保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
			(m^2)	(%)	(m²)	(円)			(円)	bħ	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		459.88	14.0	64.35		4,388		282,368	3	6.0	0 1,69	94,208
										+	1.0	0 69	98,773
2 ~ 14	共同信	主宅	336.85	88.3	297.35		2,350		698,773	3	1.0		98,773
	İ										1.0	0 72	28,508
15 ~ 15	共同信	宝宝	336.85	88.3	297.35		2,450		728,508	3	1.0	0 72	28,508
~													
~													
												11,50	06,765
計			5,175.78	81.7	4,227.25			1	10,094,925	5		9,81	12,557
年額支払賃	 重料					1	0,094,	925 円	× 12ケ月	=		121,139,1	100 円
a共益費(管	管理費)					150 円/㎡	×	4227.2	25 m²x 124	ケ月 =	:	7,609,0	050 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠			周辺地域の共	益費水準等	ううこう きょう まんり ひょう かいこう かいしょう かいしょう まんし まんし まんし かいしょう かいしょう しょう しょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	€して1	査定した。				
その他の川	又入(駐	車場使用料等)			20	,000 円/台	×	22	台×12ケ月	+		= 5,280,0	000円
貸倒れ損気	失(算出	根拠、金額)			敷金等により	担保されて	เทอด	で計上	としない。				0 円
空室等に				(0/))		748,150 円			4.0 %				
	2至举 <i>F</i>	(%) + (x	全室率 B	(%))	+ 5,2	280,000 円	×		20.0 %	=		6,205,9	
以上計	+ a+											127,822,2	
		台(空室損失考慮		-= //. ·	1	765 円 ×		.0 % ×			% =	110,4	465 円
権利金等(り連用品	益及び償却額(雪	至損失考	慮俊)	償却 ⁹ ,812,	∓数(557 円 ×	4 3 96	≢) .0 % ×	運用利回!		1.00 %) 2563 =	2,414,3	360 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×	:		% =		0 円
総収益	+	+ +				130,347,	049 円		(150,516	円/㎡)	
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)	当たりの)月額支払賃料	の算出根持	 U	()内は支持	 公賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補 時	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域	或要 比較 析	基準階格差修正	査定 (円/	宝質賃料/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡中央 (賃)	₹ 2 K 703	2,062 (2,058	100	[100 [100	-	100 [90.0]	100		100 [100.0]		2,464		円/㎡
b 福岡中央 (賃)	₹2 K 101	2,355 (2,258	100	<u>[100</u>		100 [100.0]	<u>100</u>		100 [100.0]		2,532	月額支払賃料 (2,350	円/㎡)
C 福岡中9 (賃)	₹ 2 C 901	2,279 (2,232	100	<u>[100</u>		100 [100.0]	<u>100</u> [103		100 [100.0]		2,213	基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		5,100,000	円	1,020,000,000 x 0.5 %	Ď	
維持管理費		17,423,660	円	134,028,150 × 13.0 %	Ď	
	土地	1,818,500	円	査定額		
公租公課	建物	8,670,000	円	1,020,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		1,020,000	円	1,020,000,000 x 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		1,020,000	円	1,020,000,000 x 0.10 %	ò	
その他費用		0	円			
総費用						
~		35,052,160	円	(40,476 円/㎡) (経費率 2	26.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.5 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 8915
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		1,020,000,000 円	ı	_ , ,	設計監理	
				192,000 円 / ㎡x 5,175.78 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0606			0.0908 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(61,812,000 円 71,376 円/m				
	(71,370] 7 11	')			
·····································					30,347,049	一
総費用					35,052,160	
					05,294,889	
建物等に帰属する純収益					51,812,000	
土地に帰属する純収益 -					3,482,889	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				29,849,996	
不収八期间で与慮した土地に帰り X	両 ァ ⊘ 派で4人皿			(円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		728,048,683 P	9	(841,000	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社	
福岡中央(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	友野 和憲		印

鑑定評価額308,000,000 円1 ㎡当たりの価格905,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	720,000 円/㎡
/ 2) 安地知本口	△ 10 0 € 0 € 0 € 0	/ Γ) (亜+2 の 毛米市	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

<u> </u>	塩ル計画領の沃ル	-W-Z-H	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			·区天神 3 6 - 1 8	丁目142	2番					地積 (m²)		340	法令上	の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の3	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	5	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,500) 準防	1
	1.2:1	店舗兼井 R C 7F			國の飲食店と をぶ商業地域		———— 南西15 市道	m	J	K道、 ガス、 F水	天神52	20 m		(その他 駐車場整 (90,500)	· 備地区
(2)	 範囲	東 30)m、西	30 m、	南 150 i	m、北	150 m	標準	的使用	中高	層店舗	兼事務所均	也		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 20	m、 奥行	ī 約	15 m、	規	模		300 m³₹	程度、	形状も	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 道	 動称「親オ	孝通り」		街 15	m市道		交通施設	· · 天神馬 · ·	R北西方	520 m		 (90,500 準防 駐車場整	
	地域要因の将 来予測				まち並ぶ商業 影響で、b								区に次	ぐ地位をは	占めている
(3)最	長有効使用の判定	中高層原	店舗兼事	務所地					σ.	つ個別的	準地 なり要	l I			
` ′	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格	950	0,000	円/m²		<u> </u>					
σ.	適用	収益還元	元法	収益価	格	70	5,000	円/㎡							
		原価法		積算価				円/㎡	_						
		開発法			による価格			円/㎡							
(6)市	5場の特性	要者の中	中心は、打 など投資ル	役資法人 用物件に対	大手不動。	産業者やシ は旺盛でる	去人が主 ある。市	体となる場の中	ってい 心とな	る。近	隣地域は、画	及び周辺均	也域で、	高値の取	まれる。需は引も見受けれては建物
育	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	あり、i 映したも	「場性を このであり	反映してa り、収益値	おり規範性I	は高い。 a ても一定の	また、収 の規範性	は価格 が認め	の試算 られる	に当た 。以上	って採 から、	用した諸	元につい	ては最近	めたもので の実態を反 格を比較考
(8) 公規· 示準:		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 域 交 要 環	通
価と格し	公示価格			[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行	
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の│	対象基 の比準 (円 /	価格	内 準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域交要環	通 -2.0 境 -8.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	i	[113.1]	100	100	[100	.0]	000		補正	画地 行政	0.0	因 行: その:	
地討	632	,000 円	/ m² -	100	[100.0]	[78.7]	100		908	3,000	-	その他	0.0		0.0
(10) 対年 象標	の見ります。			0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						悪要は旺盛からが注目			ロナウイル
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 均要 因						は上昇傾向 加向が注目			ロナウイル
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的	固	別的要同	因に変動	動はない	, I _o				
前か	変動率 年間	+6.5	% 半年	間	% の		-								

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-2

(1)	試异個 於 比準価格												тщт	リ中央((JR) 0	- /	七地-2
NO	取引事例番号	를 /	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 形状	接面道状況	色路の かんしん	主 設 <i>0</i>	要交通旅 O状況	E	法令上の規 制等
а	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				建付地	(,	ほぼ 方邪	ぎ長 ド	北東15	m市道				ī業 90,500)
_		08															
b	福岡中央 C - 12		岡市中央区				更地	(不 骜 	整形	北西11	m市道				ī業 90,400)
c	福岡中央	_					貸家			171	 ぎ長	北西10.9	 m市道			商	 ī業
	С		到的小人区				建付地	(方形		ADD 10.0	<u> </u>			(!	90,500) 車場整備地区
d	_	01	岡市中央区				代中			171	デム	売車40.0				<u> </u>	 <u>i</u> 業
u	福岡中央 C	t Z f曲l 04	╜ ͲΨ Χ Δ				貸家 建付地	() 形	ぎ台	南東10.9 東8.9 m 北9 m 三方路				(!	1 乗 90,400) 車場整備地区
e								()							
	-																
NO	取引(価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較	格	推定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	100	100			_100				街	路	0.	0	
b	(2,757)	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		873,223	100	0		873,2	接	通・ 近	0.	0	873,000
c	859	0,077	100.0]	100	100	100		913,987	100			1,044,5			0.		1,040,000
C	721	,256	[100.0]	[104.3] 100	[100.0]	[100.0]		752,270	[92			815,9	画 11 <u> </u>		0.		816,000
d	()	100	[104.3]	100	100		0.45 0.04	100			4 007 4	行。		0.		4 000 000
e		2,340	100.0]	100	100.0]	[105.0] 100		945,991	100			1,027,1	35 ←	の他	0. [100.0]	-	1,030,000
C	(1	[]	100	[]				[100.0	ا لـ	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7		•			工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.80		0.0	 ¦行政		 その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		+0.54	画地	-3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-7.0	その他		0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-5.0
		+0.54	画地		 ¦行政		- そ の		-	 行政		i	 その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	0.0
		+0.54			 ¦行政		その		-	 行政		i	その他		0.0		
e		% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	
					 ¦行政		\ その	- – – – – - 他		 行政		ا ا ا ا	その他				
— ★ŀ	· 上準価格》	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 里由									·	〔比準值	 5格:		950	,000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	_め								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
适	造成事例番	号				•		所在及び	が地番								
33	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	補正	時点個	多正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
作	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要[較	因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>]		
烹	机度修正		[]	/ 100				積算(西格			P	g / m²			
内訓	R																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	坚変動率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		行	政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	44,650,333	13,370,386	31,279,947	21,012,300	10,267,647	(0.9343) 9,593,063	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	239,826,575	円 (70	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	-2 想定建	物の状	 t況									9中央(県) 			
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床面			(m	ı)
店舗	兼事務所	Ť				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	垣場整備地	<u> </u>	90 %	b	500 %	500 %		340 m²	20.0	mx 17.	0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	建建物σ)概要	1、2階:店 上:事務所(舗(各階 各階 2 戸	1戸)		3 階以	有効率 の理由	72	.8 % 👨	種のと	ごルとしては	は標準的		
(3)-	-3 総収益	算出内]訳							<u> </u>					
	階層	用途	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	iたり月額 ^料	月額	頁支払賃料	a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) p ₂	権利金等(月数	数) b権禾	金等	(円)
1	~	店舗		180.00	65.0	117.00		3,600		421,20	00	12.0	0	5,054	,400
	~	店舗		230.00	75.0	172.50		3,400		586,50	00	12.0	0	7,038	,000
	~ 6	事務所	fi	190.00	75.0	142.50		2,700		384,75	50	8.0	0	3,078	,000
	~ 8	事務所	fi	140.00	75.0	105.00		2,650		278,25	50	8.0	0	2,226	,000
	~			20.00											
	計		1	,470.00	72.8	1,069.50				3,103,20	10			28,856	,400
年	 額支払賃							3,103,	L 200 円	× 12ケ	月 =		37	,238,400	0 円
	共益費(管						700 円/			50 m²x 12		=		,983,800	
		,	の算出根拠			周辺地域の共	益費水塗	車を勘案 し	て査定	È					
			車場使用料等)					台 ×		台x 12ケ/	月+		=		0円
		`	根拠、金額)			敷金で充当可	「能なた。 222,200		۱۱۱.	4.0 %				(0円
	室等によ + a)x 空		₹相当額 \(%)+(×3 	≧室率 B((%))	+		n × 円 ×		4.0 %			1	,848,888	8 円
	上計	+ a+											44	,373,312	
			(空室損失考慮		虚化)		,400 円 ×		.0 % ×			0 % =		277,02	1 円
竹目	E利金寺()) 建用金	弦及び償却額(空 	至 損失专		償却:	午釵(円 ×		年) ※ ×	運用利回	IJ(%) =		(0 円
		(に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =		(0 円
	製収益		+ +				•	50,333 円		(131,325	円/㎡)		
Ť			月額支払賃料の			()内は支 点修 標準化		‡ ⊘ ↓₩⊥	_武 西	甘油ル	木二	中断任业	井柒 11.	甘淮ルへ	(在 业)
NO	事例番	ち	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	第一時,	○	建物 差修正	因のに	或要 比較 村	基準階名差修正		E実質賃料 /㎡)	奉 华地:	基準階の)貝科
а	福岡中央 (賃) -	2 K 802	3,344	100 [100.0	[100] 100	-	100 [95.0			100 [100.0]		3,520	対象基準 月額実質]/㎡
b	福岡中央 (賃) -	2 C 601	2,624 (2,517)	100 [100.0	[100 100		100 [92.0			100 [100.0]		3,355	月額支払 (公賃料 3,400 円]/㎡)
С	-			<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>]	100 []			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	〕	ミ額相当額		算	出根拠		
修繕費		1,665,000 円		333,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		6,008,886 円		46,222,200 ×	13.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.≻Π.	土地	2,200,000 円	查定額				
公租公課	建物	2,830,500 円		333,000,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		333,000 円		333,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		333,000 円		333,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		13,370,386 円	(39,325	円/㎡)	(経費率	29.9 %
3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動	動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経	済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n♭: 仕上の経	済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	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	間を考慮した修正	率		0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 :	出 根 拠		
建物等の初期投資額		333,000,000 円		2		設計監	
			220,00	00 円 / m²x 部分	1,470.00 m 仕上部分	า๋x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率 		0.0631		40 % + 0.0579		+ 0.0902 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(21,012,300 円 61,801 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		, , , , , ,	I				
総収益						44,650,333	5 円
総費用						13,370,386	: 円
						31,279,947	. 円
建物等に帰属する純収益						21,012,300	円
土地に帰属する純収益 -						10,267,647	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					9,593,063	
×			(28,215	5 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %					
		239,826,575 円	(705,000	円/m²

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 2年地価調査)

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 8 宅地-1

基準地番号		提出	出先	所属分科会名	業者	名	大和:	不動産	鑑定核	未式会	社 九州支社		
福岡中央(県) 5 -	8	福岡	県	福岡第4	氏	名	不動	産鑑定	<u>:</u> ±	吉川	博貴		ED
AEL						4 231	. +	/T-16					TT (2
鑑定評価額				85,900,00	0 H	1 m ≞	áたり の	ク価格				407,000	円/m
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 2	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	2 年	7月	8日	(6)	[令和 2年1月]	330,000	円 / m²
,				' '						路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 2	年 6月	29日	(5)価格の種類		正常個	格			価	倍率種別		

更地としての鑑定評価

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	ì										
基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,211	央区高砂 2 - 6 - 2 3		2 1 番外				地積 (㎡)	(211	法令上の	現制等
地	形状	敷地の利用の況	の現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	殳との	商業 (80,400) 準防	
1	: 1.5	店舗兼共同住宅		D店舗兼共同 丘隣型の商業		北西7 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄平原	€ 800 m		(その他) (90,400)	
(2)	 範囲	東 30 m、ī	 西 20 m、	南 501	m、北	70 m 档	票準的使	 中層	」 店舗兼も	共同住宅地	b b	(90,400)	
近	<u></u> 標準的画地の形料		•	m、 奥行		17 m、	規模		220 ㎡程			 長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特にない	1		街 7 m	市道	交通		平尾駅 :	北東方800	法令	商業	
域		事項			路		施設	m			規制	¦(90,400) 準防	
	地域要因の将 来予測	福岡市中心部 と考えられる							中心商業	美地に比し	ノコロ :	ナ禍の影響は	いさい
(3)最有	対使用の判定	中層店舗兼共	同住宅地				(4)	対象基準 の個別的 因		. 1			
` '	三評価の手法	取引事例比較深				5,000 円/		Д					
の通	型用	収益還元法	収益価		380	0,000 円/							
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/							
(7)試算 検証	易の特性 算価格の調整・ 正及び鑑定評価	同一需給圏は、住宅の建築を行利便性を背景は土地の需要はが比準価格は実際に持続された。	企図する不動として住宅の 底堅く推移し 際の取引事例 宅等も見られ	助産業者が「 の賃貸需要で している。」 列に基づくる れ、また商詞	中心となる の強いエリ 取引の中の ことから、 業地におし	る。天神、† リアであるで ひとなる価村 市場の実績 ハては重視で	博多のビニ と帯 と と帯 反映 を で を で を で で で で で で で で で の で の で の で	ジネスエ ・ 今後 立 地、 価格 格である	:リアへの ロナ禍の 途、規 である。 が、試算	D接近性に D影響を注 莫により 一方収益 章の過程に	I.恵まれ E.視する E.なる。 E.価格に I.おいて	1た地域にある。 3必要がある。 	り、その ものの、 賃貸用の 多数介在
(8)	D決定の理由 代表標準地	することかられ 格を比較考量 標準地	し、鑑定評値 ー 時点	西額を上記の 標準化	かとおり? 地域要	央定した。 更 個別的	対象	基準地	標	フ反映した 街路	二亿华11	地 街路	以益加
示準格	標準地番号	-	修正	補正	数 数	比 要因の 比較			内 準 訳 化	交通 環境		域 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +12.0 +20.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 000 円/㎡	[113.1]	100 [100.0]	100 [176.5]	[100.0]	40	05,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0 +30.0
地討 (10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討 380,	000 円/㎡	価 変 格 動	/ 一般的				──└── 、好調で	その他 あった区内 開されつこ		 助産取引は一8	寺的に停
基準検 準価討 地格	である場合の検討 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標準 標準地	-	形成況要		国 とから	ら、伸びす	⊠は鈍化	しつつも			た投資対象と≒ 売している。	ちなるこ
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.1 % 半	円 / m ² 年間	因 例 の	(個別的 要 因		要因に変	と動はなり	ν I _ο				

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 8 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	面地 彡状	接面道状況	色路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央:		一 岡市中央区				建付地	(ほほ) 形	整	南西30 (m県道				商業 (90,400)
b	- 80 福岡中央 C - 80	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほ) 方形		北東5.4 北西5.4 角地					商業 (100,324)
С	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(長方	那	南西7.3	m市道				商業 (90,400)
d	- 40 福岡中央 K		岡市中央区				更地	(ほほ) 方形		南東7.6 北西2.6 二方路					商業 (90,400)
e	-							()							
NO	取引個(円/	i格 m')	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	域要比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	为要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(496,	338	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	-		518,673	+	2.0]		392,9	^	通・		0.0	393,000
b	374,	319	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		372,537	100 [9 ²	0		408,48	接 84 環			0.0	408,000
С	(417,) 575	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		430,102		2.0]		421,60	画	地	C	0.0	422,000
d	568,	220	100 [120.0]	[109.1] 100	100 [/]	 		511,999	+	7.7]		435,0		の他	C	0.0	435,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>100</u>]					[100 .	<u>o</u>]	
VO	ア事情 への内容 変		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通・	接近	0.0	環境	÷ +20.0
	+	-0.50	画地	0.0	└── ¦行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+2.0	· 環境	-5.0
	+	-0.50	画地	+5.0	¦行政	0.0	 そ の	他	0.0	 行政		-4.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・持	6 近 0.0	□環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+2.0	· 環境	0.0
		-0.50	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d			街路		交通・持		_ □環境 -		0.0	街路 		0.0	交通・	接近	+7.0	· 環境	÷ +10.0
	+	-0.83	画地	+0.9	¦行政	0.0	¦その	他 ———	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
e	9/	6/月	街路		交通・持	接近 	環境			街路 			交通・	接近		· 環境	
			画地		¦行政		¦その	他		 行政			その他				

														画門工人	(>1-)			-6-6-0
(2)	(積算価格算	章定内	訳															
(2))-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地に	存し、	再調達原何	質の排	把握が困	難では	あるため。				
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			,	-		所在及	び地番	Ī								
1	素地の取得		事情補	iE	時点修正	=	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ić	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点値	修正	道修	延後σ.	導の補)価格]/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>10</u>]		1			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	=	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)	肾	与効宅地化率 余した価格 (円/n		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	調達原	(価]/㎡)
			100 []	<u>[</u>	1				(%)	<u>10</u>]					
Ī	熟成度修正	,	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢							,										
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	変動率 (
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	較		街路	克		交通	・接近		環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	17,142,215	4,795,378	12,346,837	8,908,200	3,438,637	(0.9549) 3,283,554	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	80,086,683	円 (380	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の状	犬 況												
	用	途	建	築面積	(m²)		構造・降	谐層		延床	面積		(m²)
店舗兼共同	主宅				130.00)	R C	6 F	•				780	0.00
公法上の	現制等													
用途地域等		基準建蔽率	等 指定	容積率	基準容和	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
		0/	2.04	400.0/		400.0/		0442	40	5 4	17.0	前面道路:	:市道	7.0 m
商業 準防		90	0 %	400 %	,	400 %		211 m	12.	5 mx 1	17.8 M	特定道路書	きでの距離:	m
想定建物的	の概要	1 F : 店舗	2 F ~	6 F : 2	7 ㎡程度	の共同	住宅	有効率 の理由	8	32.5 %	店舗兼: 想定	共同住宅とし	Jて標準的な [®]	有効率を
(3)-3 総収:	益算出内	 り訳												
<u>`</u>	用道		床面積	有効率	有効i	面積	1㎡当 支払賃料	たり月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金	等 (円
陷層			(m	1 '		(m²)	(円)	۲۰		(円) t	権利金等(月	数) b権利金	等 (円
	店舗		130.0	0 70.0		91.00		2,461		223,	.951	6.	0	1,343,706
1 ~ 1	1											2.	0	464 400
2 ~ 6	住宅		130.0	85.0) .	110.50		2,100		232,	,050	Ζ.	U	464,100
~														
~														
~ 計			780.0	0 82.5	5 (643.50				1,384,	,201		,	3,664,206
年額支払1	⊥ 賃料							1,384,	 201	· 12	 ケ月 =	:	16,6	10,412 円
a共益費(f	管理費)						110 円/	m² ×	643	3.50 m²x	12ケ月	=	8-	49,420 円
b共益費(f	管理費)	の算出根拠			類似不	動産の	共益費0	D水準に基	! づき	計上。				
		車場使用料等)			10	,000 円/	台 ×		3 台x 12	ケ月+		= 3	60,000 円
貸倒れ損	夫(算出	根拠、金額)												0 円
空室等に		≒相当額 A(%)+(→	, 空安家	3 (%))			459,832			4.0			_	T
			·		+		360,000	円×		4.0	% =			12,793 円
以上計	ナ a+ ナ a+	 益(空室損失考	(信後)			3 664	206 円 ×	96	.0 %	~	1 (00 % =		07,039 円 35,176 円
		・ (工主)及へ ・	-	考慮後)		償却年			.0 /0 軍)	<u>^</u> 運用利		%)		55,176 []
							円×		%	×		= '		0 円
		保証金等の運用	用益(空室排	美考慮後)			円×		%			% =		0 円
総収益		+ +			<u> </u>		-	12,215 円		(81,243	円/m)	
(3)-4 1 m ² NO 事例都		D月額支払賃券 事例の実 実質賃料	際事			为は支技 標準化 正			或要 比較	基準降 格差修』		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	準階の賃料
		(円/㎡)											
a 福岡中 (賃)	央 2 C 1301	2,025	[100			100 100.0]	100 [95.0	<u>100</u>		100 [100.0	_	2,153	対象基準階の 月額実質質 2,	
b 福岡中央 (賃)		2,088	310			100	100			100	-	2,153	月額支払賃	
- c	804	(2,088	3) -		- -	100.0]	[96.0		-	[100.0	1		 - 基準階 3	F B
			10		_ [100	<u>100</u>	<u></u>]		_		±-re J	

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		735,000	円	147,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		2,316,578	円	17,819,832 x 13.0 %		
0.TD 0.40	土地	200,300	円	查定額		
公租公課	建物	1,249,500	円	147,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		147,000	円	147,000,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		147,000	円	147,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
		4,795,378	円	(22,727 円/㎡) (編	圣費率 2	28.0 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.5	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 :	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		147,000,000 P	9	183,000 円 / ㎡x 780.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0606		躯体部分 仕上部分	0.0908 ×	3.00 %) 設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		8,908,200 P	9	0.000 × 40 /0 1	0.0000 x	20 7
×	(42,219 円/r	'n)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				1	7,142,215	円
総費用					4,795,378	円
純収益 -				12	2,346,837	円
建物等に帰属する純収益					8,908,200	円
土地に帰属する純収益 -				;	3,438,637	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			;	3,283,554	円
X	\m_=			(15,562	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		80,086,683	円	(380,000	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所	
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子	ED

鑑定評価額131,000,000 円1 ㎡当たりの価格565,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)	[令和 2年1月]	430,000 円/㎡
	令和 2 年 6月 23日	 (5)価格の種類	正常価格	WAY	路線価又は倍率	倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		(3)1四10071至八六	TE 113 IM 1 H	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

;	塩化計画領の沃ル	-W-E-H	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			R区草香汀 - 6 - 1	[2丁目6[4]	区1561	K				地積 (m²)	(231	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	役との	近商 (80, 準防	300)	
	1:1.5	店舗兼井	共同住宅		雪の店舗付す が建ち並ぶり		東19 m 市道、 北側道		7	水道、 ガス、 下水	六本松	350 m		-	の他) ,300)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 50	0 m、西	30 m,	南 100	m、北	55 m	標準	─── 的使用	中高	□ 層店舗	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	拙		, ,	
近	 標準的画地の形装		間口				18 m、				230 m²₹		 形状 -l	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 特記	- 寺になし			街 - 19	m市道		交通施設	六本村	公駅 北	西方350 m	法令規制	淮附	300)	
	地域要因の将 来予測				が建ち並ん 地価上昇(。九大
(3)最	有効使用の判定	中高層	店舗兼井	共同住宅地	<u>t</u>				0	対象基準 の個別的 因	集地 角: 勺要	地				+2.0
` '	証評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価			-,	円/㎡ 円/㎡		즤						
		原価法		積算価	———— 格		/	円/㎡	1							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡	1							
(6)市	場の特性	不動産技 の影響力	役資ファ が続いて	ンド、不 動 おり、需要	・城南区の 動産業者、 要は堅調で つきがあり	投資家やst あるが、新	分譲マン 新型コロ	ション	開発業 ルスが	養者等が で多後に	みられ 与える	る。九大六	本松コ	トャン	パス跡均	也の開発
ì f	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	土地価村を採用し	各に見合 して適切	う賃料水準に求められ	て購入の意 隼が形成さ れており、 て、更には	れておら ⁷ 説得力を7	ず収益価 有してい	i格は低 る。よ	めに試 って、	ば算され 収益価	た。 - : i格は参	方、比準個 考に留め、	格は周 現実の	周辺の D市場	類似地域の実態を	成の事例 E反映す
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m³	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の│	対象基 の比準 (円 /	≛価格 / ㎡~		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +6.0 +18.0
基の 準検 地討	前年指定基準632,	地の価格 ,000 円	_	[113.1] 100	100 [100.0]	100 [129.3]	[102.	.0]	564	4,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+10.0
(10) 対年 象標(基準	の)() 円/㎡ 等と同一地		一般的要因	人業	地ともご開発の影	土地需要	要はこれ続いてる	ー ー 句。新型 れまでよ おり、共	コロナウィ リ落ち着い に同住宅用り	イルスの 1てきで	ている	気が高い	いが、新
準価 地格 の等 前か	対 代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +5.6	% 半年	- 円/㎡ =間	成 況 要 因 % の	/ 個別的	A .	別的要因				ᇅᅉᄊᆌᅭᆝ	7 冶 9 1	∃ V C	C (118	,,

福岡中央(県) 5 - 9 宅地-2 3 試算価格算定内訳

	33.异门山竹	1 77 /C	ram(111111111111111111111111111111111111111	中大(5	1~) 0	- 9	七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道状況	直路の	主要設の	 交通施 状況	Ē.	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(長方)	形	北西6.7	m市道				5業 90,400)
b	- 14(╗╧╓╫				7.⇒/.+			不較	λΠζ	西21 mi	5.15			1	 住居
D	福岡中央 K		岡市中央区				建付 地	(不整 	≘π∕	南東11. 角地					1年店 130,220)
С	- 120 福岡中央		到市中央区				貸家			長方	邢	北西36	m市道			青	
·	С			•			建付地	()	1712	南西4.5					100,400)
d	- 141 福岡中央	-	岡市中央区				建付			ほほ	萨敦	南西30	m 固 道			产	5業
u	福岡		则巾个大区	•			建付 地	(形 形	工工	H 1230	不足				90,400)
e	福岡中央	_	型市中央区				建付			長方		北25 m計	5道			育	 5業
	- 140						地	()						(!	90,400)
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準((円/㎡)		個別的 比較	 要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.0]	100	100			100				街	路	0.	0	
b	485	,666	100.0]	100	100.0]	100.0]		495,379	100			582,1	<u>14</u> 交 接	通・	0.	0	594,000
D	519	,931	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		533,694	[86			617,7			0.	0	630,000
С	()	100	[100.0]	100	100			100				画	地	+2.	0	
d	625	,078	100.0]	100 [104.5]	100.0]	100		606,872	100	_		512,1	28 行	政	0.	0	522,000
u	496	, 338	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		518,673	[105			492,5	67 Z	の他	0.	0	502,000
e	1.)	100	[100.0]	100	100		050 047	100			504.0	00	1	102.0	נ 🗌	504.000
NO		,917 イ月率	[100.0]	100 補正の内記		[100.0]		652,917		2.2] 丁抽相	世田	581,9 の比較の			100		594,000
NO	の内容	变動率		が用エクントュロ	((07 LL 1 X 07	/שניו				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	 街路		-9.0	交通・	 接近	0.0	環境	-15.0
		+0.40	画地		 ¦行政		\ \ \ その		-	 行政		+10.0			0.0		
b	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近 _	-5.0	環境	0.0
		+0.47	画地	+2.0	L ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		-10.0	その他		0.0		
С	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	8.0	環境	-5.0
		0.00	画地	+3.0	L ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
d	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近 .	6.0	環境	-3.0
		+0.50	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		+10.0			0.0		
е	正常(%/月	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
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その		-	 行政		+10.0			0.0		
オ	· 七準価格決	定の野	里由										〔比準値	插格:		570	,000 円 / ㎡)

(2)	(2)積算価格算定内訳													
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め						
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格							
;	造成事例番 [。]	号			-		所在及7	ブ地番						
11.2	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	修正	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	[10]	
1	対帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較													
	(円/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı)	+x	10+X		(円/m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []]	
;	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²		
内	沢													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯費	標準化補正			月率変動率
	%/月 事費 費													
地	域要因の比較	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			
古	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,936,054	5,126,795	13,809,259	8,968,800	4,840,459	(0.9549) 4,622,154	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	112,735,463	円 (488	B,000 円/㎡)		4,022,104	7.1 %
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状	 況											
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積	((m²)
店舗兼	共同住	宅				125.00	R C	6 F	=				750.0	0
公法	上の規	制等				·								
用途地	」域等		基準建蔽率等	指定容	債率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 準防			100 %	b	300 %	300 %		231 m²	13.0	0 m× 1	17.5 m	前面道路:	: 市道 までの距離:	19.0 m m
想定	建物の	概要	1階は店舗、 4室	2 階以上	は共同位	主宅1K約27	' m ^² 、各	有効率 の理由	8:	2.5 %				
(3)-3	総収益	算出内	 I訳					1						
階層	層	用途	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃	[米斗	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~		店舗		125.00	70.0	87.50		3,000		262	500	8.	0 2,10	00,000
2 ~		共同住	宝宝	125.00	85.0	106.25		2,200		233	750	1.0		33,750 33,750
3 ~		共同住	宅	125.00	85.0	106.25		2,300		244	,375	1.0	0 2	44,375
												1.'	0 2	
~	,			750.00	82.5	618.75				1,473,	750		3,3	11,250
計				730.00	02.3	010.73							1,2	11,250
	支払賃									x 12			17,685,	
	益費(管		- MILLER			E.E. C. H. H. #	180 円/			.75 m²x	12ケ月	=	1,336,	500円
	•		の算出根拠 車場使用料等)			周辺の共益費	3.000 円/			2 台×12	ケ日+		= 360.	000 円
		•	= 物 反			敷金により担	-				773'		_ 300,	000円
		`	相当額				021,500		У Н 1 <u>—</u>	4.0	%			
			(%)+(x 5	≧室率 B((%))	+	360,000	円×		4.0	% =		775,	260 円
以上	計	+ a+											18,606,	240 円
			i(空室損失考慮			· · · · ·	,250 円 >		.0 %			00 % =	31,	788 円
権利	金等の	運用益	及び償却額(空	室損失考	慮後)		年数(,250 円;		年) .0 %	運用利 ×	回り(C	1.00 %)	298,	026 円
		に係る	保証金等の運用益	:(空室損失	考慮後)		円;		%			% =		0 円
総収			+ +				•	36,054 円		(81,974	円/㎡)	
``			月額支払賃料の			()内は支		m + 47	-t	####	t =	中中所任业	甘油144	との任か
NO	事例番	5	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	伸 時, 正	点修 標準化 補正	; 建物 差修证	が格 地域 E 因のは	或要 北較	基準階 格差修』		定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	省の資料
	岡中央 賃) -	2 C 1203	2,854 (2,737)	100 [100.0	[100] 100	-	100 [110.			100	_	2,569		円/㎡
	岡中央 賃) -	2 C 1204	2,337 (2,239)	100 [100.0	[100] 100					100 [100.0	_	2,338	月額支払賃料 (2,300) 円/㎡)
С	-			<u>100</u>] <u>100</u>	100] [)]	<u>100</u>	_		基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 披	T	
修繕費		740,000 円	148,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費		2,519,595 円	19,381,500 ×	13.0 %	
() TD () +m	土地	313,200 円	査定額		
公租公課	建物	1,258,000 円	148,000,000 × 50.	.0 % × 17.00	/ 1000
損害保険料		148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		5,126,795 円	(22,194 円/㎡	î) (経費率 2	27.1 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益				·	
項目	查	定額	算 出 根	拠	
建物等の初期投資額		148,000,000 円	400 000 FB 4 m ²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0606	躯体部分 仕上	:部分	3.00 %) 設備部分
建物等に帰属する純収益		8,968,800 円	0.0474 × 40 % + 0.0587 ×	40 % + 0.0908 x	20 %
建物寺に帰属する縄収益 X	(38,826 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>				
総収益				18,936,054	円
総費用				5,126,795	円
純収益 -				13,809,259	円
建物等に帰属する純収益				8,968,800	円
土地に帰属する純収益 -				4,840,459	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			4,622,154	円
×			(20,009	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		112,735,463 円	(488,000	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動	助産鑑別	定所	
福岡中央(県) 5 - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	大楠	由美子	Ер
郵 宁証価額		255 000 00	00 III 1 m² ½	<u> </u>			1 000 000 円 / m²

1,000,000 円/㎡ |鑑定評価額 255,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 780,000 円/m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 8日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 錇	**定評価額の決定	の理由の要旨	,									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中		丁目641	番1外				地積 (㎡)	(255)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80,400) 準防
1	: 1.2	店舗、事務所兼宅		層店舗兼共同 店舗等が建ち 成				水道、 ガス、 下水	薬院大道	重 50 m		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	130 m、	南 50	m、北	30 m - 模	標準的使用	1 中高	L 層店舗事		同住	, ,
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	17 m、	規模		260 ㎡程			
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし			街-23	m市道	交通施設	1	大通駅 は	比方50 m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	地域要因の将 来予測				 ぶ地域と		ており、	今後と			」 己が続	<u> </u> くと予測する。活発 ある。
(3)最	有効使用の判定	中高層店舗事	務所兼共同	自住宅地			` ′	対象基準 の個別的 因	集地 角地 り要	也		+5.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較法			, -	0,000 円/	m					
(0)	適用	収益還元法	収益価		810	0,000 円/						
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/						
	場の特性	産投資ファント 高く、宅地需要 が懸念される。	*や投資家、 見は活発でる 取引される	マンショ あるものの る規模や用	ン開発業績 供給が少り 途によっ	者、地元の各ないこともあ ないこともあ て価格はばら	S種事業を あって、 ^は Sつきがる	者等がみ 地価は上 あり、需	·られる。 :昇傾向に :要の中心	当該地域 こあるが、 いとなる値	は、者 新型コ i格帯に	双得を目的とした不動 B心への交通利便性が コロナウイルスの影響 は見いだせない。 賃料には上限があり、
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	土地価格に見合を採用して適切	う賃料水料 ロボめられ	隼が形成さ∶ れており、¦	れておら ^っ 説得力を	ず収益価格に 有している。	は低めにi よって、	試算され 収益価	た。一方 i格は参考	う、比準個 そに留め、	格は原 現実の	質がには工限があり、 関辺の類似地域の事例 O市場の実態を反映す Oとおり決定した。
示準格	代表標準地 面標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 -8.0 域 交通 -2.0 要 環境 -17.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円/㎡	[113.1]	100 [100.0]	100	[105.0]	1,00	00,000	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年 5 象標の 基準検 準価計	削年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討		 00 円/㎡ 数学と同一地	価格 那	地域	3	:も土地需 : ス需要増	要はこれ 等の影響	れまでよ 響から店舗	り落ち着い	1てきで 「需要!	は底堅く、共同住宅用
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+5.3 % 半4	- 円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)	I)要因に変	化はない	, I _o			

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状況	5路の	設(要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡中央 C - 130		可市中央区				建付 地	(,	台用)	<u> </u>	南西20 m 北東4 m					商業 (90,400)
b	福岡中央 C	2 福間	到市中央区				建付 地	(,	長方)	5形	南36 m計 西7.9 m				(商業 (100,500) 註車場整備
С	福岡中央 C	2 福間	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	また 方形		北西10.9	m市道			(奇業 (90,500) 注車場整備地区
d	福岡中央 C	2 福間	可市中央区				建付 地	(,	ほほ) 方形	 ぼ長 ジ	北東15	m市道				商業 (90,500)
е	福岡中央 C	2 福間	到市中央区				建付 地	(,	長方	5形	北25 m市	5道				商業 (90,400)
NO	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準信 (円/㎡)		個別的比較	り要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(963) ,043	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		981,926				1,055,83		ī路 ē通・		.0	1,110,000
b	1,288	.727	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1	350,095	100 [151			891,1		接近 環境		.0 -	936,000
С	()	100	[104.3]	100	_100		750,070	_100)				地	+5		·
d	(, 256	[100.0] 	100 [102.4]	100.0]	[100.0] 		752,270	100			989,82		 	0	.0	1,040,000
e	852	,757)	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		873,223	100			993,42	28 -	その他	0 [105 .0	.0	1,040,000
			[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		652,917	[64	1.3]					100		1,070,000
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R]	工地填	域要 因	の比較の	内訳				
а	正常 9	%/月	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	0.0
	-	+0.44	 画地	+2.0	├	0.0	-	· 他	0.0	· 行政		0.0	そ の他	 3	0.0		
b	正常 9	%/月	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	+35.0
	-	+1.00	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	\ そ の	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	3	0.0		
С		%/月	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	-25.0
	-	+0.54	画地	0.0	└ └行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		+10.0	その他	3	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		-5.0	交通・	接近	-1.0	環境	-15.0
	-	+0.80	画地	0.0	└ └行政 └	0.0	\ そ の	他	0.0	 行政		+10.0	その他	3	0.0		
e	正常 9	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-9.0	環境	-30.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	¦その	· 他	0.0	· 行政		0.0	その他	 3	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	湯合 (の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
4	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100							<u>100</u> []]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	」 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各		交通	・接近		環境		行政		₹	その他	l .

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	29,466,104	7,888,254	21,577,850	12,504,800	9,073,050	(0.9332) 8,466,970	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	206,511,463	円 (810	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	 									画叫中天 (宗 <i>)</i>	5 - 10	七地-4	
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・阝	階層		延床	面積		(m²)	
店舗	事務所兼	共同住	宅			130.50	R C	9 F	•				991.	50	
	 \法上の規	制等													
用途	赴地域等		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	<u> </u>		400	0/	400.0/	400.0/		255 2			47.0	前面道路:			
商業 準防			100		400 %	400 %		255 m ²		0 m×	17.0 m	特定道路書	きでの距離:	m	
想	限定建物の)概要	1階は店舗 宅1K約3	.2~3阝 1 m²各3፮	皆は事務原 置	所、4階以上は		有効率 の理由	3	31.6 %					
(3)	-3 総収益	算出内	引訳												
	階層	用道	Ē 5	面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 は	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等	等 (円)	
	阳值			(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利金領	筝 (円)	
1	~	店舗		130.50	50.0	65.25		4,200		274	, 050	10.	0 2,	740,500	
	٠ ~	事務戶	f	130.50	70.0	91.35		3,500		319	,725	6.	0 1,	918,350	
		事務所	fi	130.50	70.0	91.35		3,300		301	, 455	6.	0 1,	808,730	
3	} ~											1.	0	219,725	
4	~ 9	共同位	主宅	100.00	93.5	93.50		2,350		219	,725	1.	-	219,725	
	~														
				991.50	81.6	808.95				2,213	,580			785,930	
	計	- 1/1						0.040	F00 F	П 40				318,350	
	■額支払賃						200 M./			9 x 12		=		2,960 円	
	共益費(管		 の算出根拠			周辺の共益費	290 円/i			3.95 m²x	120万	j =	2,815	5,146 円	
	,		ッチ山 (成) 車場使用料等)			,000 円/1			- 5 台×12	<u></u> ケ月+		= 900	0,000円	
		•	根拠、金額)	<u> </u>		敷金により担	-		計上	しない				0 円	
	室等によ			交章 v D	(0		378,106			4.0		-			
	•		(%)+(x	至至平 D	(%))	+	900,000 F	円 x		4.0	% =			1,124 円	
	人上計 マエネギの	+ a+		老 後)		7 705	020 III	06	.0 %		1	00 % =		5,982 円	
			き(空室損失考 を を を を を を を を を を を を を を を を も を も	-	(慮後)	(賞却:	930 円 × 年数(.U ‰ 年)	× 運用利		1.00 %)	/2	1,745 円	
							350 円 ×		.0 %	×		0.2563 =	324	1,377 円	
			保証金等の運用	益(空室損免	է考慮後)		円×		%			% =	T (2)	0 円	
	総収益		+ +	10000	.hn	, , , , , , , ,	-	6,104 円		(115,553	円/m)		
NO	-4 1 ㎡当 事例番)月額支払賃料 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	等 事情		()内は支芸 点修 標準化 補正		格 地域	或要 比較	基準隊格差修正		î定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料	
а	福岡中央 (賃) -	2 C 1402	4,025	100	-	0.0] 100 0 [125.0]	100 [95.0			100 [100.0]	3,228		料 17 円/㎡	
b	福岡中央 (賃) -	2 C 304	3,006 (2,994) 100 [100.		0.0] <u>100</u> [106.0]	100 [100.0			<u>100</u> [100.0]	3,545	月額支払賃 ⁵ (3,30	料 00 円/㎡)	
С	-		() <u>100</u> [<u>[</u> 10	0 100	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		基準階 3	F B	

(3)-5 総費用算出内訳				
項目		三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		980,000 円	196,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		3,936,154 円	30,278,106 x 13.0 %	
\\\\ <u>+</u> =	土地	914,100 円	査定額	
公租公課	建物	1,666,000 円	196,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 10	00
損害保険料		196,000 円	196,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		196,000 円	196,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用 ~		7,888,254 円	(30,934 円/㎡) (経費率 26.8	%
(3)-6 基本利率等		7,000,204 1	(MIRT 20.0	
r:基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率 0.4	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		30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15	5 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9332	2
項目	查	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		196,000,000 円	設計監理料率	<u> </u>
EWG OF MAILE		130,000,000	192,000 円 / ㎡x 991.50 ㎡x (100%+ 3.00	
元利逓増償還率		0.0638	躯体部分 仕上部分 設備 0.0474 × 40 % + 0.0587 × 30 % + 0.0908 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		12,504,800 円		
	(49,038 円/m²)		
総収益			29,466,104 円	
総費用			7,888,254 円	
·····································			21,577,850 円	
建物等に帰属する純収益			12,504,800 円	
生地に帰属する純収益 -			9,073,050 円	
大収入期間を考慮した土地に帰	屋する純収益		8,466,970 円	
不収入期间で与慮した工地に帰 X	ルージョ ひがでり入皿		(33,204 円 /	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %		
		206,511,463 円	(810,000 円,	/ m²

令和 2年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 11 宅地-1

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	印

 鑑定評価額
 244,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 870,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 3日	(6)	[令和 2年1月]	680,000 円/㎡
				`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

;	塩化計画領の沃ル	-WEHW.	<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	пда 3 -	市中央区 (3 - 9 -		丁目216	5番外					地積 (m²)		281	法令上の	規制等
地地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	商業 (80,400) 準防	
	計形 1.2:1	店舗 RC4)事務所、店 (建ち並ぶ商	- 3114 1 11 . 1 . 12	北20 m 国道		;	水道、 ガス、 下水	赤坂80	10 m		(その他) (90,400)	
(2)		東 150 m		20 m、	南 15 1	m、北	50 m	煙進	的使用	店舗	· 兼共同·	住字地		(00, 100)	
近	 標準的画地の形料		<u>` </u>			· 約	15 m.				300 m²₹		形状も	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記		項はな			m国道		交通施設	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	 R南西方		_	「商業 「(90,400) 準防	
	地域要因の将 来予測	当該地域に 地価水準に									概ね現	状のまま丼	単移す	るものと予済	則する。
	有効使用の判定	店舗兼共同) ´(対象基準 の個別的 因		l I			
` '	に 注字価の手法 ・適用	取引事例比		北準価 権			3,000	円/㎡	4	=1					
0,	旭田	収益還元法		収益価t		705	· .	円/㎡	\dashv						
		原価法		漬算価村 33.33.41			/	円/㎡	_						
(c) -	 i場の特性	開発法			こよる価格		/ 计商温力	円/㎡		. <i>t</i> - ±	か電車	老什庄舖位	t ## ## @	同住宅を建設	して収さ
(о) п	场の行注	を獲得する	を投資家で シ響により	であるか)土地の	バ、オフィグ)需要はや ⁴	スビル、// や弱まっ <i>†</i>	5舗の敷 こものσ	姓とし)、福岡	て自社	Ŀ利用目 ヹも需要	的で取の高い	得する法人 地域であり	も見ら	がほってを建設 られる。新型)需要は堅調	コロナウ
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	るが、賃料	料や還元和 い、収益性	间回り等 生よりも	の想定にる 利便性等な	おいてや [†] が選好され	や不確定 な収益値	要素を 路は低	含む。	また、 えめられ	当該地た。従	域は自用の って、比準	D店舗、	±に着目した オフィス等 €重視し、収	の土地取
(8) 公規 示準		標準地		诗点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	■価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政 その他	
をた		円 / n	n 10	00	[]	[]	100				正	行政 その他		ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 -	1	特点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	≛価格 / ㎡~	内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-8.0 +5.0 -14.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[11	13.1]	100	100	[100	.0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	632	,000 円/n	\vec{n} 10	00	[100.0]	[83.1]	100		860	0,000		1」以 その他	0.0	COIL	0.0
(10) 対年	削牛標準1 拾		11,000 F	円 / ㎡	価 変	一般的 要 因								兄であるが下 まったものの	
象標(基準標準価)	- 2 基 年地か共 (文) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等と	:同一地	格 動 形 状 成 況	(地 均要 因		3心に近 5のの地(も高く、	需要がやや	弱まった
地格の等	標準地番号 公示価格		1	- 円 / ㎡	要 因	(個別的		別的要認	因に変	動はない	, I _o				
前か	変動率 年間	+7.3 %	半年間		% の										

(1))比準価格	算定内	n訳 													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道状況		要交通が の状況	包	法令上の規 制等
a	福岡中央 C	2 福i 5	岡市中央区				貸家 建付地	(,	(ま) 形	ぎ台	北西6 m 北4 m 角地	市道			商業 [100,360)
b	- 福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(,	台 开)	形	南西20 北東4 m 二方路				商業 90,400)
С	- 130 福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(長7	 方形	北8 m市	道			商業 90,400)
d	- 130 福岡中央 C		岡市中央区				建付地			長	方形	北東13.5	m市道			商業 90,300)
	- 60	04					25	()						
е	福岡中央 C		岡市中央区				地地	((不達	整形	は22 m国	国道			商業 (90,400)
NO	取引(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 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡		的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	(874	,030	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]		866,234) 3.1]		930,4	街路 34 _{交通・}		.0	930,000
b	963	, 043	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		981,926	<u>100</u>			853,8	接近 49 環境		.0 _	854,000
С	932	, 634	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		932,634	100 [109	9.6]		850,9	画地 43 行政		.0	851,000
d	913	,600	100 [100.0]	100.0]	100 [100.0]	-		761,333	100	3.0]		865,1		0	.0	865,000
e NO		イ月率	ウ標準化	<u>[105.5]</u> 100 補正の内記		100 [100.0]	1	,273,867		5.0]	1	943,6 lの比較の		[100. (7.	944,000
а	正常(街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接近	-5.0	環境	+11.0
		0.00	岡地		行政		その		0.0				その他	0.0		
b		% / 月 +0.44	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	0.0	環境 	+15.0
С	正常(街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+10.0
		0.00			行政		その		0.0	 行政			その他	0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	i	環境 	-3.0
e	正常(% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	+35.0
		+0.61	画地		 ¦行政		¦その		-	 行政			その他	0.0		
オト	北準価格 湯	快定のヨタ	理由						•				〔比準価格:		878	3,000 円 / ㎡)

(2)積算	価格質	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地であ	5り、	再調達原何	画の i	把握が団	難なた	:め。			
(2)-2	造成	花宅地	内等に存	し原仁	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成	事例番	号			-	-		所在及び	が地番								
	の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]		
付帯貿	費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≷した価格	ヹで	地域 較	要因の比	比 個別的 比較	勺要因0) A	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	L10]		
熟成原	度修正		[]	/ 100				積算·	価格			!	円 / m²			
内訳																	
素 事情地 内容		月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比	較 ——		街路	3		交通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	28,223,806	7,474,960	20,748,846	12,241,200	8,507,646	(0.9549) 8,123,951	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	198,145,146	円 (70	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(3)-2 想	思定建物	勿の状	<u></u> 況										1	i岡中央(県) 	5 - 1	1 モ	:地-4
		用	途		建築面	面積	-	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗兼井	キ同住宅	Ē					210.	00	R C	5	F				1	,070.00	
公法上	上の規制	訓等															
用途地域	域等		基準建蔽率	等 指	定容和	責率	基準容	積率等	地積		間	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防			90	%		400 %		400 %		281 m²	19	9.0 mx	15.0 m	前面道路:特定道路:			0.0 m m
想定建	建物の根	既要	1~2階は 度の1DK	店舗、 の共同	3 ~ 司住宅	5階は1 (21月	l 住戸 <i>t</i> □)をた	が平均 2 思定。	7 ㎡程	有効率 の理由		80.8 %	標準的	なレンタブル	比		
(3)-3 総	総収益算	拿出内	訳														
階層		用途	; J.	末面積		有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃	作り月額 料	,	目額支払賃	5 料	a保証金等(月		証金等	(円)
				((m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月		利金等	(円)
1 ~	启	与舗		20	00.00	65.0		130.00		3,500		455	,000	6.	0	2,730	0,000
2 ~	启	与舗		21	0.00	80.0		168.00		2,700		453	,600	6.	0	2,721	1,600
3 ~	5 [‡]	キ同住	:宅	21	0.00	90.0		189.00		2,300		434	,700	1.0		•••••	4,700 4,700
~	捍	答屋		3	30.00												
~																	
				1,07	70.00	80.8		865.00				2,212	,700			6,755	
計	-11/5-W	.														1,304	
	を払賃料 費(管理								120 円/			円 x 12 65.00 ㎡x				1,245,6	
	•		の算出根拠				周辺均	ははの共		Ⅲ × 隼等を勘ᢃ			127 H			1,245,00	00 []
			2年日 1000 直場使用料等)			7-3.22-1		,000円/			5 台×12	ケ月+		=	1,200,00	00 円
		•	艮拠、金額)	,			敷金は			ているため	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・						0 円
			相当額 (%)+(×	空室	率 B (%))	+	•	798,000			4.0) % =			1,159,9	20 🖽
以上記							T	1,4	200,000	ПΧ		4.0	7 90 -			7,838,0	
	-		(空室損失考	慮後)				6,755,	700 円 ×	96	.0 %	б ×	1.	00 % =			55 円
			· 及び償却額(憲後)		償却 ⁴ 1,304,	手数(100 円 ×		年) .0 %	運用利 6 x	回り((1.00 %) 0.2563 =		320,8	
その他	の収入に	こ係る(保証金等の運用	月益(空)	室損失	考慮後)			円×	•	9	6 ×		% =			0 円
総収益	i i	+	+ +						28,22	23,806 円		(100,441	円/㎡)		
``			月額支払賃料					内は支持	1			1					
NO 事	例番号	1	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	事情初	# 時; 正 	点修 礼	標準化 都正	建物 差修正	格 地道 地道	域要 比較	基準隊格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
a 福岡 (賃	中央 2 (i) -	2 C 901	2,279	1 1	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [97.0			100 [100.0]	2,281	対象基準月額実	準階の 質賃料 2,351	円/㎡
b 福岡 (賃	中央 2 (i) -	2 C 902	2,488	1 1	100 100.0	[100]		100 [100.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0]	2,416	月額支	払賃料 2,300	円/㎡)
С	-		(_ (100			100	<u>100</u>] 100	0]	<u>100</u>	1		基準階	3 F	В

				(,	
(3)-5 総費用算出内訳					
項目)	ミ額相当額	算 出 根	拠	
修繕費		1,010,000 円	202,000,000 ×	0.5 %	
維持管理費		3,479,760 円	28,998,000 ×	12.0 %	
	土地	864,200 円	査定額		
公租公課	建物	1,717,000 円	202,000,000 ×	50.0 % × 17.00	/ 1000
損害保険料		202,000 円	202,000,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		202,000 円	202,000,000 ×	0.10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		7,474,960 円	(26,601 円/	m') (経費率	26.5 %
(3)-6 基本利率等		ı			
r :基本利率		4.5 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a: 躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 相	製	
建物等の初期投資額		202,000,000 円	183,000 円 / ㎡x 1,	設計監理 070.00 ㎡x (100%+	
元利逓増償還率		0.0606	躯体部分	上上部分	設備部分
建物等に帰属する純収益		12,241,200 円	0.0474 x 40 % + 0.0587 x	40 % + 0.0908 ×	20 9
×	(43,563 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				28,223,806	円
総費用				7,474,960	円
純収益 -				20,748,846	円
建物等に帰属する純収益				12,241,200	円
土地に帰属する純収益 -				8,507,646	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			8,123,951	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	(28,911	円 / m²
▗▗▗▗▗▗ ▗▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗ ▗	透ル例凹り		,	705 000	ш ′ '
		198,145,146 円	(705,000	円 / m²

(1)価格時点

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 2年地価調査)

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 12 宅地-1

700,000 円/m²

倍

(6) 路 線 路線価又は倍率

倍率種別

価

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	会社	
福岡中央(県) 5 - 12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税日	田 健司	ED
鑑定評価額		131,000,00	00 円 1㎡	当たりの価格		880,000 円/㎡
1 基本的事項			·			

令和 2年 7月 10日

正常価格

(2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類

令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日

更地としての鑑定評価

2 郷定証価額の決定の理由の悪旨

2	艦定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1 1 2 1 2	R区六本松 4 - 9 - 3 8		3 4番				地積 (㎡)	(149	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の 況	の土地の利	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	1:2.5	店舗兼事務所 S 5		5舗兼事務 建ち並ぶ商	e SHE int. Lab	北西20 m 国道		水道、 ガス、 下水	六本松1	30 m		(その他)	
(0)	***	-				"				6 1	ıl.	(90,400)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	│東 20 m、西 大等 間口			m、北 ī 約		標準的使 <i>/</i> 規模		僧占舗表 200 ㎡程	事務所均		≣ /- π⁄	
隣-	一條學的画地の形1 一地域的特性	^寺 □□			」 約 一 街 ¹ 20	20 m、		_		·及、 西方130 m	形状十	^{支力形} ┌────── └商業	
地域	とはと残りり行う。主		フィス等も増		路 - 20	川国坦	施設		公湖八 羊):	四月130 II	規制	(90,400)	
	地域要因の将 来予測	 国道沿いの商業 オープンしてお										・検察庁等	が順次
	有効使用の判定	中高層店舗兼事						対象基 ² の個別的 因	^{集地} なし り要	. 1			
	定評価の手法	取引事例比較法				0,000 円/							
()	適用	収益還元法	収益価格		640	0,000 円/							
		原価法	積算価格			/ 円/							
		開発法	開発法に		D = %1-4	/ 円/		>	1147	- AUK 1 (1 . 1 . 1		+/m/	B 75. 18.11
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 なり進んでおり ど嵩まない物件 賃収等により大	、今後の発 <mark>原</mark> については(展が期待で 固人投資®	される。 家も含まれ	需要者の中心 れ、不動産の	ンは、投 D売買は	資法人・ 比較的活	地場中は発である。	\法人が∃ る。市場の	主体です ひ中心値	うるが、総額カ	べそれほ
`´Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	当該地域は、幹 形成されていな 連づけ、指定基	いこと等から	ら低位に記	式算され/	と。評価は、	現実の	市場性を	反映した	と比準価権	各を標準	≛とし、収益値	格を関
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要 個別的 要因の 比較	の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	100 [100	100	[]			補正.	画地 行政		因 行政 その他	
を (9) 指定	指定基準地番福岡中央(県)		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別的	の比		標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-10.0 +10.0 -18.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡		100	100 [81.2]	[100.0]	88	30,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(基準	カ	800,00 通地点(代表標準地)() 円 / ㎡ 等と同一地点	価 変動状		」 は堅調	であるた	が、今後:	 策の継続 コロナ禍	により、: の動向、,	投資物件反映が活	↓ 井を中心に不動 注目される。 である。不動産	
準価 地格 の等	対 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	成 要 因	I I	室調で回別的		设資目的 (の売買も			上昇傾向にある	
前か	変動率 年間	+10.0 % 半年	間 %	の									

00	取引事 例番号	1	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央		岡市中央区				建付地	(長)	方形	北東13.5	m市道				商業 (90,300)
b	- 60 福岡中央		三 岡市中央区				建付			ほ	ぼ長	南東36	m市i	<u> </u>			 商業
	- 50						地	()方	形	南西4.7 角地					(90,400)
С	福岡中央	_	画市中央区				建付地	(不)	整形	西21 ㎡南東11.					1住居 (80,220)
	- 120	_										角地					
d	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	() 台	形	南西20 北東4 m 二方路					商業 (90,400)
e	- 130 福岡中央	_	一 岡市中央区				貸家			ほ	 ぼ長	北25 mr					 商業
	K	5					建付地	()方		西4 m 準角地					(90,400)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		↓ 惟定標準ſ (円/㎡		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	((00	100	[105.8] 100	100	100		005 404	10			070 4	74	街路	(0.0	070 000
b	913,)	100.0]	[104.8]	100.0]	100		805,491	10	3.0]		970,4	./ 1	交通・ 接近	(0.0	970,000
	965,	797	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		963,957		0.0]		963,9	57	環境	(0.0	964,000
С	(519,	931	<u>100</u> [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		533,694	10	0 4.8]		823,6	:02	画地	(0.0	824,000
d	()	_100	[104.0]	100	_100			_10			320,0		行政	(0.0	
_	963,	043	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		981,926	_	5.5]		850,1	52	その他		0.0	850,000
e	808,	, 900	<u>100</u> [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		855,123	[9			900,1	29		[100 .	<u>0</u> _1	900,000
V0	ア事情の内容の	了月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通	i・接近	0.0	環境	-5.0
	-	-0.83	画地	+20.0	├───	0.0	 そ の	-	0.0	行政		 -5.0	└ ¦ Z σ.	 他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		├ ┌交通・接		 環境		0.0	街路		0.0	· · 交通	i・接近	0.0	環境	0.0
	-	-0.60	 画地		 行政		 そ の			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境 			街路			1	・接近		環境	
	-	-0.47	 画地		- - - 行政		¦ ~ の			行政		-10.0	L		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路					+5.0	環境	± +10.0
		-0.44			- - - 行政		¦ ¦その			行政		0.0	L		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路		 交通・接		; 環境		0.0	街路				i・接近		環境	j. 0.0
		1.00					としての			行政		0.0	L		0.0	 	
				+5.0	İ	0.0	i		0.0			0.0	İ		0.0		

_																	
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地で	再調達	原価の把握	屋が[困難なた	め				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用か	可能な	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
iler	表地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	(117	···)]	<u>[</u>	1							<u>0</u>]]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	=		豊用の補修 の価格			図で	地域:	要因の	比 個別的	ク要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)					ш (х	(円/m²)	l Pa	(円/m	า๋)	**		LOTA			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)	10	0]		00		
烹	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	16,905,563	5,039,992	11,865,571	7,858,800	4,006,771	(0.9520) 3,814,446	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	95,361,150	円 (640	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 九	想定建物	かの状	況									一一一	<u> </u>	
	J	用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積	((m²)
店舗兼事	事務所					115.00	S	5	F				590.0	0
公法」	 上の規制	 引等												
用途地均	或等		基準建蔽率等	指定容	看 率	基準容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等	
												前面道路:		20.0 m
商業 準防			90	%	400 %	400 %)	149 m	8	.0 m×	19.0 m		までの距離:	m
想定發	建物の概	要	1 階:店舗 2 階以上:	(1 戸) 『務所(各	路階 2 戸 🤇)		有効率 の理由		75.0 %	同種の	ビルとして	は標準的	
(3)-3 糸	総収益算	卸出内	 訳								•			
階層	a	用途	床	面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 談料	F	翻支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
ra/e	•			(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~	户	与舗		115.00	65.0	74.7	5	3,700		276	,575	10.	0 2,70	65,750
	5	事務所	Ť	115.00	80.0	92.00)	2,850		262	,200	8.	0 2,0	97,600
2 ~	5			15.00										
~														
~														
計				590.00	75.0	442.7	5			1,325	,375		11,1	56,150
年額3	支払賃料	4						1,325,	375	円 × 12	2ケ月 :	=	15,904,	500 円
a共益	費(管理	2費)					300 円	/m² x	44:	2.75 m²x	12ケ月	=	1,593,	900 円
b共益	費(管理	₫費)(の算出根拠			周辺地域の熱	共益費水	準等を勘算	をして	て 査定。				
その作	他の収入	(駐車	車場使用料等)				円	/台 x		台x 12	2ケ月+		=	0 円
貸倒材	れ損失(算出村	艮拠、金額)			敷金にて充	当							0 円
	等による a)x 空室		相当額 (%)+(x	空室率 B	(%))	17	, 498 , 400	円× 円×) % =		699.	936 円
以上記	 計 +	a+						13					16,798,	
		[用益	(空室損失考慮	(後)		11,156	,150 円	× 96	.0 %	×	1.	00 % =		099 円
			:及び償却額(3	-	慮後)		/ 年数(円	:	年)	運用和 ×		%) =	<u>, </u>	0 円
その他	の収入に	係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円	×	%	×		% =		0 円
総収記	益	+	+ +		·		16,9	905,563 円		(113,460	円/㎡)	
(3)-4	1 ㎡当た	こりの	月額支払賃料	の算出根持	処	()内は支	払賃料							
NO 事	事例番号	÷	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補 時	点修 標準化 補正	道 建物 建物 差修证		域要 比較	基準限格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 福區 (貨	可中央 2 重) -	2 C 701	2,691 (2,686	100	[100 [100]	-				100 [100.0]	2,600		円/㎡
b 福區 (質	到中央 2 重) -	2 C 304	3,006 (2,994	100	[100 0] 100	_				100 [100.0]	3,181	月額支払賃料 (2,850	円/㎡)
С	-		(100] <u>100</u>] 100	<u>D</u>	<u>100</u>]		基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	ᢖ	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		590,000 円	118,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		2,274,792 円	17,498,400 x 13.0 %	
Λ.∓D. Λ.≑B	土地	936,200 円	査定額	
公租公課	建物	1,003,000 円	118,000,000 × 50.0 % × 17	.00 / 1000
損害保険料		118,000 円	118,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		118,000 円	118,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用		5,039,992 円	(33,825 円/㎡) (経費率	29.8 %
(3)-6 基本利率等		, , , <u></u>	, 12 , (121)	
r :基本利率		4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b:仕上の経済的耐用年数	25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		118,000,000 円		計監理料率
一工小庄協學、黑拉		0.0000	194,000 円 / ㎡× 590.00 ㎡× (1009 躯体部分 仕上部分	6+ 3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0666		002 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×		7,858,800 円 52,744 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	1			
総収益			16,905	,563 円
総費用			5,039	,992 円
純収益 -			11,865	,571 円
建物等に帰属する純収益			7,858	,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,006	,771 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		3,814	,446 円
×			(25	,600 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		95,361,150 円	(640	,000 円/㎡

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 13 宅地-1

福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一	一郎 印
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会	会社

鑑定評価額 2,250,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,500,000 円/m² 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 2,690,000 円/m² (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 3日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 2年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定証価類の決定の理由の亜旨

2	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨										
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市中野 「大名2 -	快区大名2 6 - 3 6 」		7番				地積 (㎡)	(642	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況]の土地の	利用の状	接面道路	予の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	3との	商業 (80,600) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC 7F 1B		の事務所、		北20 m 市道、 西側道		水道、 ガス、 下水	赤坂250	m		(その他) 駐車場整備地区 (100,590)
(2)	 範囲	東 110 m、西	10 m、	南 30	m、北	0 m †	票準的使	田中高	 	· 事務所地	1	(100,000)
近	 標準的画地の形料		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		···、 约	32 m、	規模		580 ㎡程			
地域	地域的特性	特記 特にない				m市道			駅 東方2	250 m		 商業 (100,590) 防火
		事項			路		施記					駐車場整備地区
	地域要因の将 来予測	中高層の事務所 てはホテル建記								どは見受け	られ	ないが、周辺におい
. , .	最有効使用の判定	中高層店舗兼						対象基準 の個別的 因	集地 角地 的要	也		+5.0
' '	監定評価の手法)適用	取引事例比較法				0,000 円/						
0.	沙沙州	収益還元法	収益価格		2,95	0,000 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
> -	-18 - 4+10	開発法		こよる価格	·	/ 円/		= 1.1 女型	<u> </u>	- 2	± 0.1	h > は 一
∏(6) 	5場の特性	アンド及び一般	事業会社の 価格帯を見)法人等で 出すこと	ある。物f は困難でる	牛の供給数7 ある。ある₹	が少ない 呈度の規	うえ、取 模を有す	図引価格の る土地は)水準にも こついては	バラコ 、オフ	P心は、不動産投資フ Dきが見られることか フィス等の収益用不動 Nる。
ì fé	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、店舗付共同住	宅としての 受し難く、	宗要も認 収益価格	められる は低位に	等、地価は」 试算された。	L昇傾向 以上に	にある。 より、比	賃料の過 2準価格を	聲行性等の €標準とし	影響も	要軽調に推移しており らあり、土地価格に見 益価格を比較考量し、
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	要 個別的 と 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格しをた		円/m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共		00円/㎡ 第と同一地	価 変 格 動	101. 1-	国 一 価上昇	『に伴う》	皮及効果	華性の高により、:	, 1商業地域 土地需要は	は依然と	」 る。天神地区周辺の地 として強い。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振港地系足	標準地 福岡中央	5 - <i>'</i>	形 状 成 況	一 要 团	3 発も進	≣んでい?	るが、や [.]	や地価の	盛であり、 上昇率が鈉		Dホテル等の不動産開 ている。
の等前か	公示価格		00 円/㎡ F間 -1.7	因	要を	固別的	要因に	変動はな	ι I。 ————			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形物	也 接面证 状 状況	道路の	主要交通が 設の状況		法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	()	長方形	東44 ml 西4 m 二方路	果道		(9	業 10,600) 車場整備地区
b	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家建付地	()	長方形	彡 対t9.2 m	市道		(9	業 10,500) 車場整備地区
c	- 30 博多2 K	福	岡市博多区				貸家 建付 地	()	長方形	東8 m市	i道		(1	業 00,480) 車場整備地区
d	- 40 博多 2 C	福	岡市博多区				貸家 建付 地	()	ほぼ長	南西15.8 南東6 n			(1	業 00,500) 車場整備地区
e	-							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準格(円/㎡		個別的要因の 比較)	査定価格 (円/㎡)
a	2,020	, 950	100 [100.0]	[110.6]	100 [100.0]	100 [105.0]	2	,128,734		.3]	3,310,6	^	通・	.0	3,480,000
b	2,849	,527	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]	3	,105,984		.5]	3,357,8	接到		.0	3,530,000
c d	2,100	,559	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2	,100,559	100 [61	.5]	3,415,5	543 行i		.0	3,590,000
a e	2,817	, 150)	100 [100.0] 100	[100.0] 100	100 [100.0] 100	100 [105.0]	2	,683,000		.0]	3,577,3	333 Z	の他 0 <u>[105.(</u>	.0 D]	3,760,000
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u>	[]			[工地域要	 更因の比較の)内訳	100		
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+2.0	交通・技	· 接近 +4.0 ¦	環境	-40.0
	-	+1.33	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =	+5.0	 行政		その		0.0	 行政	+1.0	` その他 	0.0		
b		% / 月 +1.00			_ ▽交通・接 - - 		· 環境 - -			封路 		Ĺ		環境 	+5.0
_		% / 月	凹地		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 封路		その他	0.0 g近 -2.0	晋 愔	
_	4-13	0.00			文題 19 行政		^坂 元 そ の			シェ 行政		文虚 1 その他	i		-25.0
d	正常 9	% / 月			¦ ¦交通・接		環境			封路		!		環境	-15.0
		0.00	画地	+5.0	 ¦行政 !	0.0	その	 他 	0.0	 行政	-9.0	その他	0.0		
e	, o	% / 月	<u> </u>		 交通・接 	近 	·環境			封路		· 交通・技	妾近 	環境	
			画地		¦行政 -		その	他	1	宁政		その他			

(2))積算価格算	草定内	訳														
(2)) - 1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地内	に存し	ており、ニ	土地(の再調達	原価の	把握が困	難で あ	あるた	 め。
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用か	可能な	よ場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番	:							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	` ···	造成工事費 (円/r	ที)	標準位	化補正	時点値	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>I</u> 100	1						<u>10</u>	0]				
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		i対宅地化≥ kした価格	をで	地域 較	要因の比) 個別的 比較	的要因(の 再	亨調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/r	'n)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)		0]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	浦正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	ł		交通	・接近		環境			行政			その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	192,495,764	57,911,970	134,583,794	55,660,800	78,922,994	(0.9354) 73,824,569	(4.3 0.4)
	収益価格	1,892,937,667	円 (2,950	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	単物の状	 t況													
		用	途	建築面	面積	((m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	兼事務所	Ť				508.6	60	S R	C 8 F	=				3	3,934.69	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容	 積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐車防火	送場整備出	ķΣ	100 %		600 %		590 %		642 m²	20	.5 m× :	31.5 m	前面道路:特定道路:			0.0 m m
	、 【定建物 <i>0</i>)概要	1階は店舗、 。駐車場は機	└ 2 階以上 械式 8 台	はフロフ。	ア貸しの	事務所	を想定	有効率 の理由		75.4 %	同種建物	物として標準			
(3)-	 ·3 総収記	 大出登														
. ,	階層	用途			 有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃料	に う う は は	F	額支払賃	5 料 。	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
'	L/E			(m²)	(%)		(m^2)	(円)			((円)	o権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		309.57	53.0		164.07		6,000		984	, 420	12.	0	11,813	3,040
2	~ 3	事務所	f	494.09	81.0		400.21		4,500		1,800	1,800,945		18,009,450		
4	~ 8	事務所	f	494.09	81.0		400.21		4,400		1,760	, 924	10.	0	17,609	9,240
	~															
	~	駐車場	<u></u>	166.49												
	計		3	,934.69	75.4	2,	,965.54				13,390	, 930			135,878	3,140
年	額支払賃	直料		<u>'</u>					13,390,	930	円 x 12	ケ月 =	:	16	60,691,16	60 円
а‡	共益費(管	理費)					1	,000 円/	m² x	296	5.54 m²x	12ケ月	=	3	35,586,48	80 円
			の算出根拠			周辺σ			効案して登	定。						
			車場使用料等)			/□ ÷T △		,000 円/		, L U	8 台×12			=	2,880,00	
			根拠、金額)			休祉玉		リ担保の 277,640	されている ^四 、	5 /C 0.	2計上した					0円
	室等に。 - a)x 3		・相当額 1(%)+(×空	室率B(%))	+		380,000				% =			7,966,30	06 円
以	上計	+ a+						,						19	91,191,3	
保	証金等の	運用益	(空室損失考慮	复)		1	35,878,	140 円 x	96	.0 %	×	1.0	00 % =		1,304,43	30 円
権	利金等の	運用益	5及び償却額(空	室損失考慮	憲後)		償却给	∓数(円 ×		年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +					192,49	95,764 円		(299,838	円/m²)		
(3)-	·4 1 m² ≌	たりの	月額支払賃料の	算出根拠			内は支持				1			1		
NO	事例番	당	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社	甫 時 <i>;</i> 正	点修 補	標準化 削正	建物 差修正		或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
	福岡中央 (賃) -	2 C 1401	4,763 (4,739)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [97.0			100 [100.0]	4,910	対象基準 月額実	集階の 受賃賃料 4,538「	円/㎡
	福岡中央 (賃) -	2 C 1402	4,025	100 [100.0	<u>[100</u>]		100.0]	<u>100</u> [96.0			100 [100.0		4,193	月額支	赵賃料 4,500 f	円/㎡)
	福岡中央 DH(貨 -		5,192 (5,141)	100 [100.0	<u>[100</u>]	I .	100.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0		4,945	基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	身	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		4,460,000 円	892,000,000 × 0	.5 %	
維持管理費		27,882,070 円	199,157,640 × 14	.0 %	
	土地	16,203,900 円	査定額		
公租公課	建物	7,582,000 円	892,000,000 × 50.0 %	6 × 17.00	/ 1000
損害保険料		892,000 円	892,000,000 × 0.	10 %	
建物等の取壊費用の積立金		892,000 円	892,000,000 × 0.	10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		57,911,970 円	(90,206 円/㎡)	(経費率 3	30.1 %
(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	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		892,000,000 円	_ , ,	設計監理	
			220,000 円 / ㎡x 3,934.68 躯体部分 仕上部分	9 m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0624		% + 0.0896 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(55,660,800 円 86,699 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				192,495,764	円
総費用				57,911,970	円
				134,583,794	
建物等に帰属する純収益				55,660,800	
土地に帰属する純収益・					円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			73,824,569	円
×			(114,992	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %			
		1,892,937,667 円	(2,950,000	円 / ㎡

代表標準地

標準地番号

変動変

公示価格

年問

準価討

地格

の等

前か

標準地

福岡中央

鑑定評価書(今和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 14 宅地-1

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	ЕП
鑑定評価額		260,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		715,000 円/㎡
1 基本的事項						

(6) [令和 2年1月] 590,000 円/m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 1日 令和 2 年 7月 10 日 路 路線価又は倍率 倍 線 (2) 実地調査日 令和 2 年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 地積 法令上の規制等 363 基 「舞鶴1-4-30」 「住居表示」等 (m²) 準 主要な交通施設との 形状 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 商業 地 処理施 況. 況 接近の状況 (80.400)設状況 準防 (その他) 事務所ビル、マンション 等が混在する商業地域 事務所 北西9 m 水道、 天神700 m 駐車場整備地区 SRC 7F 1B ガス、 1:3 市道 下水 (90,400)標準的使用「中高層店舗兼共同住宅地 (2)範囲 東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m 沂 標準的画地の形状等 間口 12 m, 奥行 約 30 m. 規模 360 ㎡程度、 形状 長方形 隣 地域的特性 特記 特になし 街「 9 m市道 交通 天神駅 北西方700 m 法令商業 地 (90,400)t戓 準防 事項 路 施設 規制 駐車場整備地区 地域要因の将 当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内の利便性に優れる立地のため、地価は上 来予測 昇傾向で推移してきたが、コロナ禍の下、ホテル等の需要は減退し、地価の上昇幅は縮小している。 (4)対象基準地 ない (3)最有効使用の判定 中高層店舗兼共同住宅地 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 729,000 円/㎡ の適用 収益価格 632,000 円/m² 収益還元法 原価法 看算価格 円/m 開発法 開発法による価格 円/m² 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 (6)市場の特性 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 素地の需要は根強く、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600,00 0円~800,000円/㎡である。 (7)試算価格の調整・ 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 検証及び鑑定評価 額の決定の理由

		準価格を中心に	2、収益価村	各を関連付け	ナ、鑑定評	価額を上記	このとおり決定し	<i>っ</i> た。		
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番号	를 -	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 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準均	也の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検	- 1対象基準地の 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共過である場合の検討		100 円/㎡ 也等と同一地	価 変格 動 形 状	一般的 要 因 地 域	より不 天神地	透明感が高まっ	ておマン	の用途によっては慎重なションの開発需要は	資市場ではコロナ禍に 重姿勢に転じている。 引き続き堅調であるが

ホテル用地の需要は減退した。 └要 因 ∕ 個別的、 個別的要因に変動はない。

要 因

成 況

要

因

ത

19

5 -

741,000 円 / ㎡

+13.1 % 半年間 -3.5 %

NO	取引事		 所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	 ī地 彡状	接面道状況	直路の	主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
_		4.				, m	建付		(111)	ほほ		北東15			<i>//1////</i> //////////////////////////////		·····································
a	福岡中央 C	2 11	岡市中央区				進刊	(方形		北宋 15	川巾地				的集 (90,500)
	- 30	_															
b	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほ 方形		北西10.9	m市道				商業 (90,500) 駐車場整備地区
c	- 90 福岡中央	_	岡市中央区				貸家			ほほ	 f台	北西6 m	市道				 商業
_	C	_ '	3.15 1 7 1				建付地	() 形		北4 m					(100,360)
	_	5										角地					
d	福岡中央 C	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほほ) 形	整	東9.5 m	市道				商業 (90,400) 駐車場整備地区
	-	6															
е								()							
NO	取引仰(円)	 西格 ′ m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[102.4]	_100	_100			_10					街路	(0.0	
b	852	,757 \	100.0]	100	[100.0] 100	100.0]		873,223	[11	6.7]		748,2		交通・ 接近	(0.0	748,00
	721	, 256	[100.0]	100	[100.0]			752,270		6.1]		709,0		環境	(0.0	709,00
C	(074) .030	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]		866,234	10	0 9.3]		970.0		画地	(0.0	970,00
d	()	100.03	[102.5]	100.03	100.33		000,204	_10			370,0		行政	(0.0	970,00
	607	,718	[100.0]	100	[100.0]	-		622,911	+	5.5]		728,5	51	その他		0.0	729,00
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>]					[100 .	<u>0</u> _1	
10	ア事情 の内容 変		ウ標準化								要因	の比較の	内訳				
 a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	· 	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	0.0	環境	+9.
	-	+0.80	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+5.0	その	他	0.0		
b	正常 9	% / 月	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	0.
	-	+0.54	画地	0.0	└		しての		0.0	 行政		+5.0	その	 他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		- 環境 		0.0	街路				・接近	-7.0	環境	0.
		0.00	画地	+0.9	└		しての		0.0	 行政		-2.0	その	 他	0.0	L	
d	正常 9	% / 月	街路		├ ├交通・持		- 環境 			街路				・接近		環境	-10.
	-	+0.50	 画地				- そ の			 行政		0.0	L		0.0	Ĺ	
e	Q.	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			l	・接近		環境	<u> </u>
			 画地				_ その	-		 行政		 -	 その [,]	 他		Ĺ	
	上準価格決				¦行政 '		¦その	他		行政		I	その	他			

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	湯合 (の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
4	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100							<u>100</u> []]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正				正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	」 個別的 比較	り要因の	再	調達原価		
	(円/㎡)					((円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路								・接近		環境		行政		₹	その他	l .

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	39,827,220	10,819,357	29,007,863	18,956,600	10,051,263	(0.9135) 9,181,829	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	229,545,725	円 (632	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	思定建物の	 状況								141	3172(717)	5 - 14		1만-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層		延床面	面積		(r	m²)
事務所兼	東共同住宅				215.00	S R C	11	F				1,	681.80	
公法 上	上の規制等													
用途地垣		基準建蔽率等	指定容		基準容積率等	地積		間口・	鬼行		前面道路、	幅員等		
商業	·· -	坐十足 脉干、	14.2.0	IRT	<u> </u>	761 <u>9</u>		16) H	×11		前面道路:		9).0 m
駐車場整 準防	整備地区	90	%	400 %	400 %	;	363 m²	11.5	m× 32	2.0 m	特定道路		:	m
	建物の概要	1階:ピッ 2階:事務に ㎡)	 ト式駐車場 所、3階以	易(8台) 人上:住 ^宝)及びエントラ 記(1LDK・	ンス、 約34 の	有効率 理由	81	.7 %	事務所建設計	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	として標準	的な仕村	 漾の
(3)-3 絲	総収益算出I	为訳							•					
	用注	金 床	面積	有効	有効面積	1㎡当た	り月額	月額	夏玄払賃	料 a	保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)
階層			(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃料 (円)			(F	9) b	権利金等(月	数) b権利		(円)
	駐車	 	194.80			()				-				
1 ~	MT —	-20	101.00											
2 ~	事務	所	181.28	77.2	140.00		3,252		455,2	280	8.	0	3,642	2,240
	住宅		145.08	94.6	137.20		2,000		274,4	100	2.	0	548	3,800
3 ~	11 12		143.00	34.0	137.20		2,000		214,5	100	1.	0	274	1,400
~														
~														
±1			1,681.80	81.7	1,374.80				2,924,8	880			8,581	
計	++/ (壬业)						0.004	000 III	40.6	- -		2/	2,469 5,098,56	
	支払賃料 費(管理費)	<u> </u>							x 12ク 80 ㎡x		_		3.744.95	
		 の算出根拠			周辺地域の共					12773	<u>-</u>		5,744,30	70 11
	` '	車場使用料等)				,000 円/台:			ー 台× 12ク			= ′	1,920,00	
	•					-								0 円
空室等	等による損失	 夫相当額			38,8	843,515 円:	×		4.0	%				
(+ a)	ı)× 空室率.	A(%)+(x	空室率 B	(%))	+ 1,9	920,000 円:	×		4.0	% =			1,630,54	11 円
以上計	i† + a+											39	9,132,97	74 円
		益(空室損失考)	-			440 円 ×		0 % ×			0 % =		82,38	32 円
権利金	金等の運用語	益及び償却額(3	E室損失考	慮後)	償却 ² 2,469,	手数(600 円 ×	4 £ 96.	 ≢) 0 % ×	運用利回		1.00 %) 2563 =		607,64	40 円
その他の	の収入に係る	る保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		000 円 ×		0 % ×			0 % =		•	24 円
総収益	益	- + +				39,827,2	220 円		(109,717	円/m²)		
(3)-4 1	 1 ㎡当たり	の月額支払賃料	の算出根抗		 ()内は支持	 払賃料								
NO 事	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時,	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較 格	基準階 各差修正		定実質賃料/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a 福岡 (賃	可中央 2 K (t) - 802	3,344	100	[100 [100	-	100 [100.0]	100 [105		100 [100.0]		3,185	対象基準月額実施		——— 円/㎡
b 福岡 D H	可中央 2 C H (賃 - 101	5,192	100	<u>[100</u>	_	<u>100</u> [110.0]			100 [100.0]		4,291	月額支	払賃料 3,252 F	円/㎡)
С		(100		100	<u>100</u> []	<u>100</u>] [100 []			基準階	2 F	В

				· '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,585,000	円	317,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		5,299,257	円	40,763,515 x 13.0	%	
Λ.ΣD.Λ.÷m	土地	606,600	円	查定額		
公租公課	建物	2,694,500	円	317,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		317,000	円	317,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		317,000	円	317,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		10,819,357	円	(29,805 円/㎡)	(経費率	27.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 %	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	穿価格)	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	穿価格)	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	穿価格)	20 9	%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9135
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		317,000,000 円	}	183,000 円 / ㎡x	設計監 îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0598		躯体部分 仕上部分	IX (100%)+	設備部分
		18,956,600 円		0.0466 x 40 % + 0.0579 x 40 %	+ 0.0902 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(52,222 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					39,827,220	円
総費用					10,819,357	円
純収益 -					29,007,863	円
建物等に帰属する純収益					18,956,600	円
土地に帰属する純収益 -					10,051,263	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				9,181,829	円
×				(25,294	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		229,545,725 F	"	(632,000	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	
福岡中央(県) 5 - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳	印

鑑定評価額 3,660,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,500,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 6,830,000 円/m² (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線価又は倍率 倍 線 (5)価格の種類 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 正常価格 価 倍率種別

2 郷定証価額の決定の理由の悪旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 1	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 2 1 2 1	央区天神 1 - 1 2 - 3	丁目122	2 番外				地積 (㎡)	(430	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 D状況	3)	5業 80,800) 5火
	1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B		D事務所ビル 5並ぶ高度を		南25 m 市道		水道、 ガス、 下水	天神50	m	地馬	その他) 地区計画等 注車場整備地区 100,800)
(2)	範囲	東 200m、	ቼ 100 m、	南 50	m、北	30 m 🧗	標準的使用	用 高層	店舗兼事	務所地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	30 m、	規模	4	450 ㎡程		/状 長7	
地域	地域的特性	特記特にない	١		街 25	m市道	交通	· 天神場 	R東方50		法令 (新業 100,800) 方火 也区計画等 主車場整備地区
		事項			路		施設	ŧ			規制場	世紀前
	地域要因の将 来予測	市内のオフィ										地として一層成熟 と予測する。
. ,	長有効使用の判定	高層店舗兼事					(4)	対象基準 の個別的 因	^{‡地} ない り要	1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較流	比準価	格	8,60	0,000 円/	' m²					
σ.)適用	収益還元法	収益価	格	7,02	0,000 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	' m²					
		開発法	開発法	による価格	†	/ 円/	' m²					
(6)市	5場の特性	動産業者等では	5る。市内 ⁻ で、これま ⁻	ではオフィ) で過度に楽れ	ス床不足だ 観的な見i	が続き、オフ 通しで物件耳	7ィス用: X得を行	地需要が ってきた	非常に高 需要者も	まっていた さやや冷静!	たが、휮 こならさ	D開発を行う大手不 f型コロナウイルス ざるを得ない状況と である。
` / 核	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 順の決定の理由	出れば需要が競	競合し、買 K準を踏まだ	<u>主が十分に</u> えて値付け [:]	投資採算(をしなける	生を確保でき れば物件取得	きる状況 身が困難	にはなく である。	、指定をしたがっ	『積率を上[って、本件↑	回る高度 ではこう	として物件が市場に 受利用も考慮しつつ のした市場の実態を
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境	t	也 街路 或 交通 要 環境
価と 格し **	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
を (9) 指 定 ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	更 個別的	の比		標内準 化	街路 交通 環境	t	也 街路 或 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	100	100	100			補正 3	画地 行政 その他		因 行政 その他		
(10) 対年 象標 基準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地		 000 円/㎡ 也等と同一地	一 成 況	/地 垣		ば悪化、 #ビッグ <i> </i>	住宅着		銀行貸出金 少、個人消 が進展し、1	費も前年 地域の発	区調。一方、有効求 F割れが目出つ。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・
地格 の等 前か		+10.4 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別的	要因に変	で動はない	l _o			

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	o i	画地 形状	接面追状況	節路の 説	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 K D H		岡市中央区				貸家 建付地	(長:)	方形	南西15 北西8 m			(奇業 100,500) 註車場整備地区
b	福岡中央 C	2 福間	岡市中央区				貸家 建付地	((EI)	ぼ長 形	南西15 南東5.7 角地			(奇業 100,500) 註車場整備地区
С	博多 2 K	福间	岡市博多区				更地	(長:)	 方形	南10 m計東8 m	5道		(奇業 100,500) 註車場整備地区
d	- 10	J6						()						
e	-							()						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		□ 定価格 円/㎡)	地因の	 域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)		 的要因 <i>0</i> 	D	査定価格 (円/㎡)
a	6,841	, 193	100 [100.0]	[100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	7	239,358	_	2.1]		8,817,7			0.0	8,820,000
b	8,000	,425	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	_	7.	619,452	_	3.0]		9,180,0	接近 63 環境	(0.0	9,180,000
С	4,605	, 056	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [105.0]	4,	385,768		0 7.3]		7,654,0	画地 45 行政		0.0	7,650,000
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>	<u>0 </u>			その他		0.0	
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> []	<u>100</u>			10 [0]				[100 .	<u>o</u>] [
NO	ア事情の内容			補正の内記						工地	域要因	の比較の	内訳			
a	正常(%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-4.0	環境	+10.0
		0.00	画地		 ¦行政 '		その	他	0.0	行政		-19.0	その他	0.0		
b	正常	%/月 0.00			[ੵ] 交通・接 └		環境		0.0	街路 		i	交通・接近 	-3.0	· 環境 	+10.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		-19.0		0.0	·	
С	正常	%/月 0.00			· 交通・接 		環境			街路		i	交通・接近 	-6.0	□環境 □ □	-20.0
٦ -			凹地	+5.0	¦行政 - - 		その		0.0	行政 ——		-19.0		0.0	_ _ 理+辛	
d		% / 月	街路 画地		┆交通・接 └ ┆行政	 :斤	環境 └ └その			街路 行政		 	交通・接近 その他		ੵ環境 └ └	
e		% / 月			╷11以 ├ ├ 交通・接	 :近	₋ ての - - 環境			街路		 	ての他 交通・接近		環境	
-		,,			, ~	 	 そ の			行政		l	へ <u>に</u> 」なた その他		L	

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
ì	造成事例番 ⁻	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	七補正	時点何	修正	追	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	<u>I</u> 100	1						<u>10</u>	0]		1		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修 D価格		i効宅地化薬 €した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(カ 再	郭達原価	
	(円/㎡)						(円/m²)		(円/n	n)						(円/㎡)	
			100 []	<u>I</u> 100	1				(%)		0]	<u>I</u>			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内記	沢							-									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	250,998,473	78,524,029	172,474,444	49,996,200	122,478,244	(0.9365) 114,700,876	(4.4 0.6) 3.8 %								
	収益価格	3,018,444,105	円 (7,020	0,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)-2	2 想定建	物の状	:況								価 [可中央(県) 	5 - 15		地-4
用 途			建築	面積	(m²)	構造・階層				延床面	面積	(m²)		n²)	
店舗	兼事務 所	ŕ				393.30	S	8 F	=				3,	140.20	
公治	去上の規	制等													
用途均	也域等		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		
商業記事場	計画等 易整備地	. 🗵	100	%	800 %	800 %		430 m²	14.	5 m× 30	.0 m	前面道路: 特定道路:			.0 m m
	定建物の		1階はフロ 所、付置義	ー ア貸し店舗 務駐車場	甫、2 ~ (5 台) l	8 階はフロア貨 は隔地駐車場に	」 じ事務 こて確保	有効率 の理由	6	6.0 %					
(3)-3	8 総収益	算出内	 訳												
隉	諙層	用途	i J	下面積	有効 率	有効面積	1㎡当たり月額 支払賃料		月	額支払賃料			数) a保記	正金等	(円)
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(P	3) b	権利金等(月	数) b権和	引金等	(円)
1	~ 1	店舗		387.10	33.3	128.80		26,166		3,370,1	81	12.	0	40,442	1,172
2	~ 8	事務所	Ť	393.30	70.6	277.80		8,016		2,226,8	45	12.	0	26,722	1,140
	~														
	~														
	~														
				3,140.20	66.0	2,073.40)			18,958,0	96			227,497	,152
	計 額支払賃	= ¥3						19 059	006 🎞	x 12ケ	·月 =		227	7,497,15	:2 III
	: 送費(管					,	1,059 円/			.40 m²x 1				3,497,13 3,348,76	
			 D算出根拠			周辺地域の共	, , , , ,							7,040,70	,, 13
			車場使用料等)		7-3-2-8-27		/台 x		台×12ケ			=		0 円
		· · ·	艮拠、金額)	,		敷金等により			 つで計	上しない	0				0 円
	室等によ		相当額 (%)+(×	空安家 R	(%))		845,919			2.0 9					
	 上計				(70))	+		円×			% =			5,076,91 3,769,00	
		+ a+	 :(空室損失考	唐悠)		227 407	,152 円 >	. 00	.0 %		1 0) % =		2,229,47	
			:及び償却額(ś慮後)		,132 [] / 年数(円)	1	手) %	運用利回		%) =		<u> </u>	0円
その)他の収 <i>)</i>	に係る	保証金等の運用	益(空室損	———— 失考慮後)		円 ,		%			% =			0 円
総山	収益	+	+ +					98,473 円		(583,717	円/㎡)		
(3)-4	l 1 m²≝	たりの	月額支払賃料	外の算出根	処	<u>'</u> ()内は支	払賃料								
NO	事例番		事例の実 実質賃料 (円/㎡	祭 事情		点修 標準化		が格 地域 因のに	或要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
	国岡中央) H (賃 -		6,579 (6,503	[100		0.0] 100	100 [95.0			100 [100.0]		7,781	対象基準月額実施	階の 質賃料 8,096 P	円/㎡
	国岡中央) H (賃		5,506	100	_	0.0] 100	100 [95.0			100 [100.0]		8,163	月額支	払賃料 8,016 P	円/㎡)
С	-		(100	[100	100] [)	<u>100</u> []			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目実額相当額			算出根拠 809,000,000 × 0.5 % 253,845,919 × 14.0 % 査定額 809,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000 809,000,000 × 0.10 % 809,000,000 × 0.10 %						
修繕費		4,045,000 円	809,000,00	00 × 0.5 %	6				
維持管理費		35,538,429 円	253,845,91	9 × 14.0 %	6				
Λ.Ω.Λ.÷π	土地	30,446,100 円	查定額						
公租公課	建物	6,876,500 円	809,000,00	00 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000			
損害保険料		809,000 円	809,000,00	0.10 %	6				
建物等の取壊費用の積立金		809,000 円	809,000,00	00 x 0.10 %	6				
その他費用		0 円							
総費用									
~		78,524,029 円	(182	2,614 円/㎡) (経費率	31.3 %			
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.4 %	g:賃料の変動率			0.6 %			
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年	数		50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	 n♭: 仕上の経済的耐用年 	数		30 年				
c:設備割合(設備価格:建物等価格) 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#	こ修正率	C	.9365			
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額	;	算出根拠					
建物等の初期投資額		809,000,000 円	250 000 TI (m².	2 440 00 m².	設計監理				
元利逓増償還率		0.0040	250,000 円 / ㎡x 躯体部分	3,140.20 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %)			
		0.0618	0.0451 x 40 % + 0	.0566 × 30 % +	0.0891 x				
建物等に帰属する純収益 ×	(49,996,200 円 116,270 円/㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,							
総収益				25	50,998,473	円			
総費用			-	78,524,029	円				
			17	72,474,444	円				
建物等に帰属する純収益		49,996,200 円							
土地に帰属する純収益 -		122,478,244							
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				14,700,876				
x			(266,746	円/m²			
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %							
		3,018,444,105 円	(7,020,000	円/m²			