

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡中央(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	35,100,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区小笹1丁目十区74番5「小笹1-10-32」				地積(㎡)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾2.3km	(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 17m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地に開発された住宅地域	街路	6m市道	交通施設	西鉄平尾駅 南西方 2.3km	法令 1中専(60,150) 高度地区2種15m
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区のうち小笹、笹丘、平和等を中心とした傾斜のある住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤する第一次取得者等の個人や戸建住宅に住み替える個人等である。通勤手段がバス便に限られるため、天神へのアクセスはそれ程良好ではないものの、中央区の中では比較的手頃な物件が多く需要は安定的である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で3千万円台半ば程度、新築戸建住宅で4千万円台後半から5千万円台程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集した実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並び高台の住宅地域に所在し、自用的な建物がほとんどであることから、賃貸想定することは考えにくく、収益還元法は適用しなかった。以上から、実証的な価格である比準価格を重視し、周辺基準地等とのバランスをも検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			地域 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			地域 交通 環境 行政 その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動	要因	人口の増加や低金利等の金融緩和策を背景に、福岡市の不動産市場は依然として堅調に推移しており、地価は上昇傾向を強めている。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +2.1 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央3C-6	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西5 m市道 北西6 m 準角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡中央3C-201	福岡市中央区		更地	( )	台形	東6 m市道 北7 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 風致地区	
c	福岡中央3C-402	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡中央3C-212	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南西3.5 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
e	福岡中央3C-1405	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	西4.4 m市道		1 中専 (40,150) 風致地区 高度地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 150,224	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	155,231	100 [104.0]	149,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	149,000
b	( ) 120,004	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [ 91.2 ]	133,689	100 [ 90.0 ]	148,543	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	149,000
c	( ) 118,428	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,849	100 [ 89.1 ]	134,511	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	135,000
d	( ) 131,599	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,231	100 [ 80.5 ]	166,747	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	167,000
e	( ) 150,499	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	150,499	100 [105.7]	142,383	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	142,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -8.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 148,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己使用を目的とした戸建住宅がほとんどの地域であり、周辺には賃貸事例も見当たらず事例の収集も困難である。このような地域にあつては、賃貸における収益性等を考慮して価格が形成されることは考えにくく、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
福岡中央(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	388,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年1月]	295,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区唐人町 2 丁目 4 2 番「唐人町 2 - 3 - 5 7」			地積 (㎡)	282	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域	東 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	唐人町 350 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.5 m 市道	交通施設	唐人町駅 北方 350 m 法令 1 住居 (60,200) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	都心部住宅地では、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。新型コロナウイルスの影響から不透明感はあるが、周辺商業施設の開業により利便性も向上しており、今後も地価は安定的に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	404,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	307,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れた住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にある。新型コロナウイルスの影響により不透明感はあるものの、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	390,000 円 / ㎡	[112.1]	100	100	[100.0]	389,000	0.0	0.0	
			100	[100.0]	[112.5]	100		0.0	-3.0	
								0.0	+16.0	
								0.0	0.0	
								0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 364,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動率	年間 +6.6 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 中央区内の住宅地域は、総じて都心への交通利便性が高く、需給動向は良好であり、不動産市場は堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 都市部に近い一般住宅地への需要は根強く、不動産市況は堅調であり、地価は上昇傾向にて推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央3C - 207	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		2住居 (60,160) 高度地区2種20m					
b	福岡中央3C - 210	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	西5 m市道		1住居 (70,200)					
c	福岡中央3C - 1411	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	西3 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m					
d	福岡中央3C - 904	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南3 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 396,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	403,508	$\frac{100}{[ 99.8]}$	404,317	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 529,812	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	529,812	$\frac{100}{[131.0]}$	404,437		404,000				
c	( ) 428,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	428,442	$\frac{100}{[114.0]}$	375,826		376,000				
d	( ) 531,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	548,661	$\frac{100}{[126.0]}$	435,445		435,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+35.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+25.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 404,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,472,120	1,921,568	8,550,552	4,998,400	3,552,152	( 0.9757 ) 3,465,835	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	86,645,875 円 ( 307,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S	3 F	480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	70 %	200 %	200 %	282 ㎡	18.4 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	共同住宅 ( 1 L D K ( 専有面積 3 5 ~ 3 8 ㎡ ) x 1 2 戸 )		有効率 の理由	90.0 %	共同住宅として標準的	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,920	276,480	1.0	276,480
2 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,950	280,800	1.0	280,800
3 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,000	288,000	1.0	288,000
~								
~								
計		480.00	90.0	432.00		845,280		845,280
年額支払賃料					845,280 円 x 12ヶ月 = 10,143,360 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 540,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					10,143,360 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 427,334 円			
以上計 + a+ - -					10,256,026 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					845,280 円 x 96.0 % x 1.00 % = 8,115 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 845,280 円 x 96.0 % x 0.2563 = 207,979 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,472,120 円 ( 37,135 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 3 K (賃) - 802	2,479 ( 2,331 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,146	対象基準階の 月額実質賃料 1,993 円/㎡
b	福岡中央 3 K (賃) - 1201	2,098 ( 1,986 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,907	月額支払賃料 ( 1,950 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	312,400 円	78,100,000 x	0.4 %
維持管理費	534,168 円	10,683,360 x	5.0 %
公租公課	土地 255,000 円	査定額	
	建物 663,800 円	78,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	78,100 円	78,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,100 円	78,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,921,568 円 (	6,814 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,100,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 480.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,998,400 円 ( 17,725 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,472,120 円	
総費用		1,921,568 円	
純収益 -		8,550,552 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 -		3,552,152 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,465,835 円 ( 12,290 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	4.0 %	
	86,645,875 円 (	307,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ハッピーハウス株式会社. Row 1: 福岡中央(県) - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 高木 俊二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 144,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 437,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 340,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地標準地標準地番号, 福岡中央, 公示価格, 変動率, 年間 +12.1%, 半年間 +2.1%

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C - 1413	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北2.9 m市道		近商 (90,240)		
b	福岡中央3C - 301	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南東7.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡中央3C - 407	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北西7.8 m市道		1住居 (60,200)		
d	福岡中央3C - 1115	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東6.5 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 381,463	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	381,463	100 [ 90.0]	423,848	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	424,000	
b	( ) 458,733	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	473,871	100 [111.1]	426,527	環境 0.0	427,000	
c	( ) 492,880	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	516,538	100 [111.1]	464,931	画地 0.0	465,000	
d	( ) 490,158	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	526,920	100 [ 99.0]	532,242	行政 0.0 その他 0.0	532,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 440,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,946,566	4,108,210	13,838,356	9,029,800	4,808,556	( 0.9556 ) 4,595,056	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	114,876,400 円 ( 348,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	167.20	R C 6 F		837.15		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	18.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階駐車場3台、2階～6階は31.40～35.00㎡x18戸。容積対象床面積は646.80㎡			有効率の理由	73.3%	同種の共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	駐車場	151.15								
2～3	住宅	150.72	90.2	136.00	2,200	299,200	2.0	598,400		
4～5	住宅	150.72	90.2	136.00	2,300	312,800	2.0	625,600		
6～	住宅	83.12	84.2	70.00	2,400	168,000	2.0	336,000		
～										
計		837.15	73.3	614.00		1,392,000		2,784,000		
年額支払賃料					1,392,000円 x 12ヶ月 = 16,704,000円					
a共益費(管理費)					100円/㎡ x 614.00㎡ x 12ヶ月 = 736,800円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 540,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					17,440,800円 x 4.0% + 540,000円 x 4.0% = 719,232円					
以上計 + a+ - -					17,261,568円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,784,000円 x 96.0% x 0.2563 = 684,998円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					17,946,566円 ( 54,384円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 201	1,945 ( 1,945 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	2,183	対象基準階の月額実質賃料 2,294円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 202	2,074 ( 2,072 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	2,328	月額支払賃料 ( 2,200円/㎡)
c	福岡中央3C (賃) - 203	2,112 ( 2,068 )	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	2,246	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	604,000 円	151,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,582,310 円	17,980,800 x	8.8 %
公租公課	土地 336,400 円	査定額	
	建物 1,283,500 円	151,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	151,000 円	151,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,108,210 円 (	12,449 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	151,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m <sup>2</sup> x 837.15 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,029,800 円 ( 27,363 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,946,566 円
総費用			4,108,210 円
純収益 -			13,838,356 円
建物等に帰属する純収益			9,029,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,808,556 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,595,056 円 ( 13,924 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	114,876,400 円 (		348,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡中央(県) - 4	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	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区輝国 2 丁目 2 7 9 番 6 「輝国 2 - 2 4 - 1 6 - 1」			地積 (㎡)	237	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	六本松 1 km	(その他) 高度地区 2 種 15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 30 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.2 m 市道	交通施設	六本松駅南東方 1 km 法令 1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m 規制			
	地域要因の将来予測	周辺では大規模再開発が行われており、今後は利便性の高い住宅地として一層成熟すると予測する。地価に割安感が残ることから、今後ともうしばらく地価は上昇傾向を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	140,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区内の駅からやや距離がある高台の住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡市中心部の居住利便性の高い住宅地の地価高騰により、地価に割安感が残る地域にも需要が波及。需要の中心となる価格帯は 1 坪 5 0 ~ 7 0 万円程度となっている。ただし、周辺取引のなかには、総額を抑制するため小規模画地とすることで、極端に高額単価となる物件も出てきている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は居住利便性が向上している住宅地域に存し、地価に割安感があることから、主たる需要者は、賃貸事業による投資採算性は考慮せず、周辺の取引水準を踏まえて取引を行っている市場の実態を踏まえ、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	145,000 円 / ㎡	[102.1]	100	100	[100.0]	137,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[107.8]	100				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 127,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +10.2 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高堅調。住宅着工戸数堅調で貸家増加。一方、改善傾向にあった有効求人倍率は再び悪化。			
	地域要因				地域要因		六本松駅周辺の開発進展のほか、周辺でも大規模再開発が進行中で、居住利便性が向上している。			
	個別的要因				個別的要因		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C - 801	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.3 m道路		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡中央3C - 1003	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	西4.6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡中央3C - 201	福岡市中央区		更地	( )	台形	東6 m市道 北7 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 風致地区		
d	福岡中央3C - 212	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南西3.5 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 86,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	97,673	$\frac{100}{[66.2]}$	147,542	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000	
b	( ) 96,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,768	$\frac{100}{[75.3]}$	135,150	画地 0.0 行政 0.0	135,000	
c	( ) 120,004	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	133,689	$\frac{100}{[100.0]}$	133,689	その他 0.0	134,000	
d	( ) 131,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,231	$\frac{100}{[92.0]}$	145,903	その他 0.0	146,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 140,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡中央(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟 印

鑑定評価額	42,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	305,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ]	225,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区桜坂 2 丁目 1 9 2 番「桜坂 2 - 8 - 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	138	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域	南 4.3 m 市道	水道、ガス、下水	桜坂 400 m	( その他 ) 高度地区 2 種 20m (70,172)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特になし	街 路	4 . 3 m 市道	交通 施設	桜坂駅 北方 3 5 0 m	法令 1 住居 (70,172) 準防 高度地区 2 種 20m	
地域要因の将来予測	都心部に近接する住宅地において、マンション用地需要が牽引し地価は上昇中。また、地下鉄七隈線の延伸等により、需要は一層高まるものと考えられる。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	314,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	231,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部への接近性に優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設目的の不動産会社等である。近年の良好な資金調達状況を背景に、周辺のマンション用地の価格高騰も相俟って、都市部に近い一般住宅地を中心に、地価の上昇傾向は継続している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定要素が多いこともあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡中央(県) - 3	[108.0]	100	100	[100.0]	299,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 278,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	一般的要因	福岡都心部の不動産市場は活況を呈しており、昨今のコロナ禍が与える影響は限定的である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				地域要因	利便性の高い都心部の住宅地域に対する需要底堅く、地価の上昇傾向は継続している。		
変動率 年間 +9.7 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央3C - 1108	福岡市中央区		更地	( )	不整形	東3.5 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種最高15m	
b	福岡中央3KDH - 204	福岡市中央区		更地	( )	不整形	東5 m市道 北西3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡中央3C - 1001	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北5 m市道 南2 m 二方路		1 中専 (70,150) 高度地区 風致地区	
d	福岡中央3K - 404	福岡市中央区		底地	( )	ほぼ長方形	北5.2 m市道		近商 (90,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 236,331	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [ / ]	100 [ 78.6 ]	318,115	100 [ 99.8 ]	318,753	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	319,000
b	( ) 257,851	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	274,370	100 [ 87.6 ]	313,208	環境 0.0 画地 0.0	313,000
c	( ) 244,574	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	259,360	100 [ 81.6 ]	317,843	行政 0.0 その他 0.0	318,000
d	( ) 269,375	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	291,733	100 [ 94.9 ]	307,411	その他 0.0	307,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -21.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 314,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,199,652	563,000	2,636,652	1,331,200	1,305,452	( 0.9757 ) 1,273,730	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	31,843,250 円 ( 231,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居高度地区2種20m準防	70%	200%	172%	138㎡	14.5 m x 9.5 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸数4戸、平均専有面積35㎡を想定。			有効率の理由	100.0%	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,830	128,100	1.0	128,100	1.0	128,100
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,870	130,900	1.0	130,900	1.0	130,900
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		259,000				259,000
年額支払賃料						259,000円 x 12ヶ月 = 3,108,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000円/台 x 1台 x 12ヶ月 + = 156,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などで担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						3,108,000円 x 4.0% + 156,000円 x 4.0% = 130,560円				
以上計 + a+ - -						3,133,440円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						259,000円 x 96.0% x 1.00% = 2,486円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 259,000円 x 96.0% x 0.2563 = 63,726円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						3,199,652円 ( 23,186円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 1001	1,558 ( 1,467 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	100 [82.0]	1,845	対象基準階の月額実質賃料 1,911円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 1002	2,168 ( 2,041 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,045	月額支払賃料 ( 1,870円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,200 円	20,800,000 x	0.4 %
維持管理費	163,200 円	3,264,000 x	5.0 %
公租公課	土地 98,200 円	査定額	
	建物 176,800 円	20,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,800 円	20,800,000 x	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 ~	563,000 円 (	4,080 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 17.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,800,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,331,200 円 ( 9,646 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,199,652 円
総費用			563,000 円
純収益 -			2,636,652 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 -			1,305,452 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,273,730 円 ( 9,230 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	31,843,250 円 (		231,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	55,100,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	240,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区平尾 5 丁目 1 4 0 番 「平尾 5 - 1 1 - 1」			地積 (㎡)	175	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)		
	台形 1.2 : 1	住宅 R C 2F 1B	中小規模の一般住宅、マンション等が多い丘陵地の住宅地域	東 5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 980 m	(その他) 高度地区 2 種 15m 風致地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	住宅地として人気のある高級住宅地域	街路	5.9 m 市道	交通施設	西鉄平尾駅 西方 980 m 法令 1 中専 (40,150) 規制		
	地域要因の将来予測	福岡市中心部への接近性及び生活利便性が良好な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。特に、富裕層向け住宅地は引き続き堅調で、地価の上昇は安定して推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	322,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	239,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする品等良好な住宅地域である。主な需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模が大きい土地については不動産業者やマンション業者等であり、コロナ禍においても投資意欲は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地 5 千万円前後、新築住宅 8 千万円 ~ 1 億円弱程度と高額であるが、コロナの影響を受けない富裕層向けの住宅地は引き続き堅調である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性のある近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。なお、対象基準地が存在する地域は居住の快適性が重視される高級住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	390,000 円 / ㎡	[112.1]	100	100	[100.0]	315,000	0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 +32.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
			100	[100.0]	[138.7]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 296,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +6.4 % 半年間 %
					価格形成要因				
					(一般的要因)	コロナ危機のうねりの中で福岡市内の不動産投資市場は持ち直しており、ファンドやリート等を中心に投資意欲は旺盛である。			
					(地域要因)	居住環境が良好で住宅地として人気エリアであることから、コロナの影響はなく地価は堅調に推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C - 1110	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
b	福岡中央3C - 1103	福岡市中央区		建付地	( )	袋地等	北西6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
c	福岡南3C - 715	福岡市南区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡南3C - 1303	福岡市南区		更地	( )	長方形	東9 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 292,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.5]}$	354,158	$\frac{100}{[110.3]}$	321,086	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	321,000	
b	( ) 189,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	245,762	$\frac{100}{[ 80.0]}$	307,203	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	307,000	
c	( ) 322,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	331,152	$\frac{100}{[100.0]}$	331,152	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	331,000	
d	( ) 300,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	319,348	$\frac{100}{[ 96.7]}$	330,246	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	330,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 322,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,663,698	620,760	3,042,938	1,331,200	1,711,738	( 0.9757 ) 1,670,143	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	41,753,575 円 ( 239,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m 風致地区	60 %	150 %	150 %	175 ㎡	15.5 m x 12.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 3 5 ㎡ ( 2 L D K ) 4 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,820	127,400	2.0	254,800
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,860	130,200	2.0	260,400
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		257,600		515,200
年額支払賃料				257,600 円 x 12ヶ月 = 3,091,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等は非計上				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,091,200 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 152,448 円				
以上計 + a+ - -				3,658,752 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				515,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 4,946 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,663,698 円 ( 20,935 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 3 C (賃) - 1102	2,207 ( 2,117 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,824	対象基準階の 月額実質賃料 1,863 円/㎡
b	福岡中央 3 C (賃) - 1101	2,117 ( 2,073 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	2,018	月額支払賃料 ( 1,860 円/㎡ )
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,200 円	20,800,000 x	0.4 %
維持管理費	190,560 円	3,811,200 x	5.0 %
公租公課	土地 128,600 円	査定額	
	建物 176,800 円	20,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,800 円	20,800,000 x	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 ~	620,760 円 (	3,547 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 16.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,800,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,331,200 円 ( 7,607 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,663,698 円	
総費用		620,760 円	
純収益 -		3,042,938 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 -		1,711,738 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,670,143 円 ( 9,544 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	41,753,575 円 (	239,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, よりそい不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡中央(県) - 7, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 490,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 377,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月] 路線価又は倍率, 290,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央3C - 1110	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
b	福岡中央3K - 611	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北西5.4 m市道		2 住居 (70,216)	
c	福岡中央3C - 1102	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
d	福岡中央3KDH - 201	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北東3.4 m市道 南6 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
e	福岡中央3C - 1402	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.7 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 292,001	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5 ]	354,158	100 [ 94.1 ]	376,363	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	388,000
b	( ) 327,899	100 [100.0]	[108.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	354,787	100 [ 94.0 ]	377,433	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	389,000
c	( ) 335,878	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	360,733	100 [ 97.0 ]	371,890	その他 0.0	383,000
d	( ) 348,588	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	398,712	100 [107.1]	372,280	[103.0] 100	383,000
e	( ) 322,458	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	322,458	100 [ 84.7 ]	380,706		392,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 386,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			最有効使用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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,057,018,330	599,910,039	12	650,000	1,895.98	240,000	2,277.70	
開発法による価格		457,108,291 円 ( 351,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 ( a ~ c の合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )			
		a 道路	b 公園	c その他						
1,301㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,301.00㎡					
総面積に対する割合										
( 100.0% )		( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 100.0% )					
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
549.84 ㎡		2,277.70㎡		1,951.42㎡		326.28㎡		1,895.98㎡		R C 5 F (27戸) 71㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
( 42.3% )		( 175.1% )	( 150.0% )	( 25.1% )	( 83.24% )					
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 中専 高度地区2種15m		70 %		150 %		150 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		5.7 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		650,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		650,000 円 / ㎡ x		1,895.98 ㎡ =		1,232,387,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
						合 計		1,232,387,000 円		
支出										
a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料						
		240,000 円 / ㎡ x		( 1 + 3 % ) =		247,200 円 / ㎡				
b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠										
建築工事費 ( 総額 )		延床面積		建築工事費 ( 総額 )						
		247,200 円 / ㎡ x		2,277.70 ㎡ =		563,047,440 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,232,387,000 円 x		10 % =		123,238,700 円				
支出合計 + +									686,286,140 円	
(4)-4 投下資本収益率										
		12 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		6ヶ月		販売管理費 ( 1 期目 )		6ヶ月
建築工事 ( 1 期目 )		6ヶ月		販売収入 ( 1 期目 )		9ヶ月		販売管理費 ( 2 期目 )		13ヶ月
建築工事 ( 2 期目 )		11ヶ月		販売収入 ( 2 期目 )		13ヶ月		販売管理費 ( 3 期目 )		17ヶ月
建築工事 ( 3 期目 )		17ヶ月		販売収入 ( 3 期目 )		17ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 ( 月 )		複利現価 ( x )
収入		販売総額 ( 1 期 )		98,590,960 円 ( 8% )		x 0.9185		( 9 ヶ月 )		= 90,555,797 円
		販売総額 ( 2 期 )		24,647,740 円 ( 2% )		x 0.8845		( 13 ヶ月 )		= 21,800,926 円
		販売総額 ( 3 期 )		1,109,148,300 円 ( 90% )		x 0.8517		( 17 ヶ月 )		= 944,661,607 円
収入合計		-		-		-		-		1,057,018,330 円
支出		建築工事費 ( 1 期 )		56,304,744 円 ( 10% )		x 0.9449		( 6 ヶ月 )		= 53,202,353 円
		建築工事費 ( 2 期 )		56,304,744 円 ( 10% )		x 0.9013		( 11 ヶ月 )		= 50,747,466 円
		建築工事費 ( 3 期 )		450,437,952 円 ( 80% )		x 0.8517		( 17 ヶ月 )		= 383,638,004 円
		開発負担金		0 円 ( 0% )		x 0.9449		( 6 ヶ月 )		= 0 円
		販売管理費 ( 1 期 )		61,619,350 円 ( 50% )		x 0.9449		( 6 ヶ月 )		= 58,224,124 円
		販売管理費 ( 2 期 )		49,295,480 円 ( 40% )		x 0.8845		( 13 ヶ月 )		= 43,601,852 円
		販売管理費 ( 3 期 )		12,323,870 円 ( 10% )		x 0.8517		( 17 ヶ月 )		= 10,496,240 円
支出合計		-		-		-		-		599,910,039 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,057,018,330 円 -			599,910,039 円 =			457,108,291 円 351,000 円 / ㎡		

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
福岡中央(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	144,000,000 円	1㎡当たりの価格	443,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区御所ヶ谷126番3「御所ヶ谷2-40」				地積(㎡)	325	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域	西7.5m市道	水道、ガス、下水	薬院大通510m	(その他)高度地区2種20m		
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 35m、南 80m、北 60m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18.5m、			規模	330㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	7.5m市道	交通施設	薬院大通駅 南西方510m	法令 1住居(60,200)高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	都心部住宅地では、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。新型コロナの影響から不透明感はあるが、利便性の高い都心部住宅地への需要は底堅く、地価は安定的に推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	453,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	326,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れた住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする相対的に所得が高い一次取得者のほか、共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にある。新型コロナウイルスの影響により不透明感はあるが、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 403,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	中央区内の住宅地域は、総じて都心への交通利便性が高く、需給動向は良好であり、不動産市場は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	都市部に近い一般住宅地への需要は根強く、不動産市況は堅調であり、地価は上昇傾向にて推移している。		
	変動率	年間	+9.9 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C - 1303	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北3.1 m市道		1 住居 (70,220) 高度地区2種20m		
b	福岡中央3C - 1413	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北2.9 m市道		近商 (90,240)		
c	福岡中央3CDH - 102	福岡市中央区		更地	( )	不整形	東13.5 m市道 西3.9 m 二方路		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
d	福岡中央3CDH - 901	福岡市中央区		更地	( )	台形	南西5.6 m市道 西5.6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 345,748	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	373,754	100 [ 79.9 ]	467,777	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	468,000	
b	( ) 381,463	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	381,463	100 [ 92.1 ]	414,183	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	414,000	
c	( ) 488,109	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 87.2 ]	559,758	100 [122.4 ]	457,319	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	457,000	
d	( ) 496,224	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	489,479	100 [109.3 ]	447,831	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	448,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 453,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,654,051	2,539,960	11,114,091	6,656,000	4,458,091	( 0.9520 ) 4,244,103	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	106,102,575 円 ( 326,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 4 F		640.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	325㎡	18.5 m x 18.5 m	前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4階建共同住宅(3LDK(専有面積約70㎡) x 8戸)			有効率の理由	90.0%	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	居宅	160.00	90.0	144.00	1,700	244,800	1.0		244,800		
							1.0		244,800		
2 ~ 4	居宅	160.00	90.0	144.00	1,900	273,600	1.0		273,600		
							1.0		273,600		
~											
~											
~											
計		640.00	90.0	576.00		1,065,600			1,065,600		
年額支払賃料						1,065,600 円 x 12ヶ月 =				12,787,200 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						16,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 +				= 1,152,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により充当				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						12,787,200 円 x 4.0 % + 1,152,000 円 x 4.0 % =				557,568 円	
以上計 + a+ - -										13,381,632 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,065,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				10,230 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,065,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =				262,189 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						13,654,051 円 ( 42,012 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 1403	1,988 ( 1,906 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,988	対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 1404	2,132 ( 2,045 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,938	月額支払賃料 ( 1,900 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	416,000 円	104,000,000 x	0.4 %
維持管理費	696,960 円	13,939,200 x	5.0 %
公租公課	土地	335,000 円	査定額
	建物	884,000 円	104,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,539,960 円 (	7,815 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	104,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m <sup>2</sup> x 640.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,656,000 円 ( 20,480 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,654,051 円
総費用			2,539,960 円
純収益 -			11,114,091 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 -			4,458,091 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,244,103 円 ( 13,059 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	106,102,575 円 (		326,000 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 福岡中央(県) - 9, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 513,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 370,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3C - 1108	福岡市中央区		更地	( )	不整形	東3.5 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高15m				
b	福岡中央3C - 1110	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種最高20m				
c	早良3C - 210	福岡市早良区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m				
d	福岡南3C - 1205	福岡市南区		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 236,331	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 78.6]}$	318,115	$\frac{100}{[ 85.3]}$	372,937	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	384,000			
b	( ) 292,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.5]}$	354,158	$\frac{100}{[102.3]}$	346,196	画地 +3.0 行政 0.0	432,000			
c	( ) 440,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	446,362	$\frac{100}{[106.4]}$	419,513	その他 0.0	384,000			
d	( ) 365,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	378,777	$\frac{100}{[101.6]}$	372,812					
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -21.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 390,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最も有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,490,813,442	983,512,284	12	680,625	2,715.60	287,375	3,173.74	
開発法による価格		507,301,158 円 ( 366,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共漬地 ( a~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )			
1,387㎡		a 道路	b 公園	c その他		1,387.00㎡				
0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡						
総面積に対する割合										
( 100.0% )		( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )		( 100.0% )				
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸	
482.85 ㎡		3,173.74㎡		2,760.40㎡		413.34㎡		2,715.60㎡	R C 10 F	
敷地有効面積に対する割合								延床面積に対する有効率	(33戸)	
( 34.8% )		( 228.8% )		( 199.0% )		( 29.8% )		( 85.56% )	82㎡3 L D K	
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	前面道路、幅員等	
2 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行	前面道路：市道 特定道路までの距離：	
								m m	15.0 m m	
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅	680,625 円 / ㎡			店舗等	円 / ㎡			
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		住宅	販売単価	分譲可能床面積		販売総額				
		680,625 円 / ㎡ x	2,715.60 ㎡ =	1,848,305,250 円						
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円					
				合 計	1,848,305,250 円					
支出										
a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )	設計監理料							
		287,375 円 / ㎡ x	( 1+ 3% ) =	295,996 円 / ㎡						
b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 ( 総額 )		延床面積	建築工事費 ( 総額 )							
		295,996 円 / ㎡ x	3,173.74 ㎡ =	939,414,345 円						
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額	販売管理費比率	販売管理費						
		1,848,305,250 円 x	13 % =	240,279,683 円						
支出合計 + +		1,179,694,028 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		12 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間			
準備期間	8ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費 ( 1 期目 )	9ヶ月			
建築工事 ( 1 期目 )	8ヶ月		販売収入 ( 1 期目 )	17ヶ月		販売管理費 ( 2 期目 )	26ヶ月			
建築工事 ( 2 期目 )	15ヶ月		販売収入 ( 2 期目 )	22ヶ月		販売管理費 ( 3 期目 )	0ヶ月			
建築工事 ( 3 期目 )	22ヶ月		販売収入 ( 3 期目 )	28ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価										
項目	金額		販売総額比	複利現価率		割引期間 ( 月 )	複利現価 ( x )			
収入	販売総額 ( 1 期 )		147,864,420 円 ( 8% )	x 0.8517	( 17ヶ月 )	= 125,936,127 円				
	販売総額 ( 2 期 )		1,330,779,780 円 ( 72% )	x 0.8124	( 22ヶ月 )	= 1,081,125,493 円				
	販売総額 ( 3 期 )		369,661,050 円 ( 20% )	x 0.7676	( 28ヶ月 )	= 283,751,822 円				
収入合計	-		-	-	-	1,490,813,442 円				
支出	建築工事費 ( 1 期 )		93,941,435 円 ( 10% )	x 0.9272	( 8ヶ月 )	= 87,102,499 円				
	建築工事費 ( 2 期 )		93,941,435 円 ( 10% )	x 0.8679	( 15ヶ月 )	= 81,531,771 円				
	建築工事費 ( 3 期 )		751,531,476 円 ( 80% )	x 0.8124	( 22ヶ月 )	= 610,544,171 円				
	開発負担金		0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0ヶ月 )	= 0 円				
	販売管理費 ( 1 期 )		120,139,842 円 ( 50% )	x 0.9185	( 9ヶ月 )	= 110,348,445 円				
	販売管理費 ( 2 期 )		120,139,842 円 ( 50% )	x 0.7823	( 26ヶ月 )	= 93,985,398 円				
	販売管理費 ( 3 期 )		0 円 ( 0% )	x 1.0000	( 0ヶ月 )	= 0 円				
支出合計	-		-	-	-	983,512,284 円				
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,490,813,442 円 -			983,512,284 円 =			507,301,158 円		
								366,000 円 / ㎡		



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央3C - 213	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北西22 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区					
b	福岡中央3C - 406	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北24 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区					
c	福岡中央3KDH - 105	福岡市中央区		更地	( )	長方形	西11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
d	福岡中央3K - 612	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北東35 m県道 南西4 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 3,263,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 77.3 ]}$	4,328,031	$\frac{100}{[160.0]}$	2,705,019	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 -2.0 0.0				
b	( ) 2,989,794	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,190,110	$\frac{100}{[127.5]}$	2,502,047		2,710,000				
c	( ) 2,003,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,003,695	$\frac{100}{[ 72.7 ]}$	2,756,114		2,500,000				
d	( ) 3,531,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,462,417	$\frac{100}{[124.7]}$	2,776,597		2,760,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			2,780,000				
									<b>[100.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -14.1	交通・接近 行政	0.0 -10.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -5.0	交通・接近 その他	+12.0 0.0	環境 その他	+60.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.95	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 -15.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 2,700,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	184,491,647	47,930,008	136,561,639	71,303,000	65,258,639	( 0.9343 ) 60,971,146	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,524,278,650 円 ( 2,420,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	400.00	R C 9 F		4,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	578 %	630 ㎡	18.5 m x 34.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～9階事務所。立体駐車場を併設(28台)。			有効率の理由	70.6 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	400.00	70.0	280.00	5,150	1,442,000	10.0	14,420,000
2 ~ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	4,394	1,406,080	6.0	8,436,480
~	駐車場	420.00						
~								
~								
計		4,020.00	70.6	2,840.00		12,690,640		81,911,840
年額支払賃料				12,690,640 円 x 12ヶ月 = 152,287,680 円				
a共益費(管理費)				900 円/㎡ x 2840.00 ㎡ x 12ヶ月 = 30,672,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 x 28 台 x 12ヶ月 + = 8,400,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				182,959,680 円 x 4.0 % + 8,400,000 円 x 4.0 % = 7,654,387 円				
以上計 + a+ - -				183,705,293 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				81,911,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 786,354 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				184,491,647 円 ( 292,844 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 204	3,639 ( 3,540 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,852	対象基準階の 月額実質賃料 4,416 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 205	2,883 ( 2,873 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,119	月額支払賃料 ( 4,394 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,650,000 円	1,130,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	18,944,608 円	191,359,680 ×	9.9 %
公租公課	土地 11,470,400 円	査定額	
	建物 9,605,000 円	1,130,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,130,000 円	1,130,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,130,000 円	1,130,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	47,930,008 円 (	76,079 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 26.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,130,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m <sup>2</sup> × 4,020.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	71,303,000 円 ( 113,179 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		184,491,647 円	
総費用		47,930,008 円	
純収益 -		136,561,639 円	
建物等に帰属する純収益		71,303,000 円	
土地に帰属する純収益 -		65,258,639 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		60,971,146 円 ( 96,780 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,524,278,650 円 (	2,420,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,540,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,150,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 3,080,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (3)判定, (5)手法, (8)公規価, (9)指か, (10)対年.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3C - 213	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北西22 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
b	福岡中央3CDH - 103	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区				
c	福岡中央3C - 406	福岡市中央区		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	北24 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
d	福岡中央3KDK - 101	福岡市中央区		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	東15 m市道		商業 (100,480)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 3,263,969	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 77.3 ]	4,328,031	100 [105.5]	4,102,399	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,310,000			
b	( ) 5,923,836	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	5,971,227	100 [148.9]	4,010,226	環境 0.0	4,210,000			
c	( ) 2,989,794	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,190,110	100 [ 85.9 ]	3,713,749	画地 +5.0	3,900,000			
d	( ) 6,716,819	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,972,058	100 [158.4]	4,401,552	行政 0.0 その他 0.0	4,620,000			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -0.5	環境 +20.0	画地 -14.1	行政 -10.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.5	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
c	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +0.5	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 +35.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,300,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	223,591,296	63,870,480	159,720,816	57,673,400	102,047,416	( 0.9343 ) 95,342,901	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	2,383,572,525 円 ( 3,890,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	450.00	SRC 9F		4,035.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	613㎡	21.0 m× 27.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階：店舗、3階～9階：事務所、機械式駐車場を併設			有効率の理由	69.6%	同種のビルとしては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	450.00	70.0	315.00	9,000	2,835,000	12.0	34,020,000		
2～2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,000	2,025,000	12.0	24,300,000		
3～9	事務所	385.00	80.0	308.00	5,000	1,540,000	8.0	12,320,000		
～	機械室	20.00								
～	駐車場	420.00								
計		4,035.00	69.6	2,808.50		15,640,000		144,560,000		
年額支払賃料					15,640,000円 × 12ヶ月 = 187,680,000円					
a共益費(管理費)					1,000円/㎡ × 2808.50㎡ × 12ヶ月 = 33,702,000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を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					30,000円/台 × 28台 × 12ヶ月 + = 10,080,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保されている為、計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )					221,382,000円 × 4.0% + 10,080,000円 × 4.0% = 9,258,480円					
以上計 + a+ - -					222,203,520円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					144,560,000円 × 96.0% × 1.00% = 1,387,776円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 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					
総収益 + + +					223,591,296円 ( 364,749円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C DH(賃 - 102)	5,058 ( 4,998 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	4,817	対象基準階の 月額実質賃料 5,033円/㎡
b	福岡中央3C DH(賃 - 1301)	5,041 ( 4,991 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	5,041	月額支払賃料 ( 5,000円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,570,000 円	914,000,000 x	0.5 %
維持管理費	32,404,680 円	231,462,000 x	14.0 %
公租公課	土地 17,298,800 円	査定額	
	建物 7,769,000 円	914,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	914,000 円	914,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	914,000 円	914,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	63,870,480 円 (	104,193 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	914,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 4,035.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	57,673,400 円 ( 94,084 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			223,591,296 円
総費用			63,870,480 円
純収益 -			159,720,816 円
建物等に帰属する純収益			57,673,400 円
土地に帰属する純収益 -			102,047,416 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			95,342,901 円 ( 155,535 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	2,383,572,525 円 (		3,890,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
福岡中央(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	1,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,790,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神 2 丁目 8 1 番 「天神 2 - 5 - 17」			地積 (㎡)	261	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火  (その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
	長方形 1:2.5	店舗兼事務所 SRC 7	中層の飲食店、フイックビルが多い商業地域	南西 15 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄福岡(天神) 300 m		
(2) 近隣地域	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地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西鉄福岡(天神) 駅 西方 300 m	法令 商業 (80,500) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響から不透明感が否めないが、繁華性の高い中心商業地は供給が限定的で希少性が認められ、投資を目論む投資家が散見されるため、不動産市場の停滞感は認められず、地価は上昇傾向にあると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,980,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	5,010,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域一帯である。需要者は投資用不動産の開発、運用、売却等を目的とする法人や投資家等である。新型コロナウイルスの影響による不透明感が否めないが、福岡市都心部では投資を目論む投資家が散見される。開発適地は価格が上昇傾向にあるものと把握され、利回りは依然として低い水準にある。取引価格の水準は、用途・形状・規模等如何の個性に起因して大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌疑があり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	8,500,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	6,770,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[125.6]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,500,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	人口の増加等により成長が期待されることから、投資家等の投資意欲は高く、福岡都心部の不動産市場は堅調に推移している。		
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				(地域要因)	都心部に所在する商業地域へ投資を目論む投資家が散見され、堅調な需給動向を背景として、地価は上昇傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3 CDH - 105	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北西5.9 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,360) 駐車場整備地区		
b	福岡中央3 CDH - 104	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	北11.5 m市道 南11 m 二方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区		
c	福岡中央3 KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,475,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,119,535	$\frac{100}{[102.9]}$	6,918,887	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,920,000	
b	( ) 5,476,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 94.5]}$	6,509,865	$\frac{100}{[ 91.6]}$	7,106,840	画地 0.0 行政 0.0	7,110,000	
c	( ) 5,803,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,960,628	$\frac{100}{[ 86.2]}$	6,914,882	その他 0.0	6,910,000	
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	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 -15.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,980,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	105,612,918	32,472,702	73,140,216	18,425,200	54,715,016	( 0.9556 ) 52,285,669	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,307,141,725 円 ( 5,010,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	R C 6 F		1,290.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	261 ㎡	10.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階は店舗、3階以上は事務所、階段は屋外階段を想定。小規模のため駐車場なし。			有効率 の理由	77.3 %	当該建物の構造、階層として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	75.0	157.50	16,000	2,520,000	10.0	25,200,000
2 ~ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,000	1,848,000	10.0	18,480,000
3 ~ 6	事務所	210.00	80.0	168.00	5,850	982,800	8.0	7,862,400
~		30.00						
~								
計		1,290.00	77.3	997.50		8,299,200		75,129,600
年額支払賃料				8,299,200 円 x 12ヶ月 = 99,590,400 円				
a共益費(管理費)				808 円/㎡ x 997.50 ㎡ x 12ヶ月 = 9,671,760 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				109,262,160 円 x 4.0 % + 円 x % = 4,370,486 円				
以上計 + a+ - -				104,891,674 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				75,129,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 721,244 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				105,612,918 円 ( 404,647 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C DH(賃 - 1402	7,016 ( 6,958 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,810	対象基準階の 月額実質賃料 5,889 円/㎡
b	福岡中央3C DH(賃 - 101	6,061 ( 5,992 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,061	月額支払賃料 ( 5,850 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,460,000 円	292,000,000 x	0.5 %
維持管理費	15,296,702 円	109,262,160 x	14.0 %
公租公課	土地 12,650,000 円	査定額	
	建物 2,482,000 円	292,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	292,000 円	292,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	292,000 円	292,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	32,472,702 円 (	124,416 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 30.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	292,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,290.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	18,425,200 円 ( 70,595 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		105,612,918 円	
総費用		32,472,702 円	
純収益 -		73,140,216 円	
建物等に帰属する純収益		18,425,200 円	
土地に帰属する純収益 -		54,715,016 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		52,285,669 円 ( 200,328 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,307,141,725 円 (	5,010,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,850,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 2,580,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3C - 213	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北西22 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
b	福岡中央3C - 406	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北24 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
c	福岡中央3K - 612	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北東35 m県道 南西4 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
d	福岡博多3CDH - 102	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南西50 m県道 北東9.9 m 北西8 m 三方路		商業 (100,800) 駐車場整備地区				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 3,263,969	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [ 77.3 ]	4,328,031	100 [ 84.2 ]	5,140,179	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,650,000			
b	( ) 2,989,794	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,190,110	100 [ 89.3 ]	3,572,352	環境 0.0	3,930,000			
c	( ) 3,531,665	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	3,462,417	100 [ 91.1 ]	3,800,677	画地 +10.0 行政 0.0	4,180,000			
d	( ) 3,375,514	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ 80.0 ]	100 [105.0]	4,122,949	100 [116.4]	3,542,052	その他 0.0	3,900,000			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[110.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -14.1	行政 -10.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,000,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,577,013,431	458,529,091	1,118,484,340	535,108,000	583,376,340	( 0.9081 ) 529,764,054	( 4.3 0.4 ) 3.9 %	
	収益価格	13,583,693,692 円 ( 3,590,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	2,652.00	SRC 10 F 2 B		30,687.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	3,789 ㎡	35.5 m x 101.5 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地下1階～地上10階：店舗、地下2階：機械式駐車場・設備			有効率 の理由	60.1 %	マルチテナント型商業施設として標準的仕様

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	2,652.00	60.0	1,591.20	6,655	10,589,436	10.0	105,894,360		
1 ~	店舗	2,652.00	50.0	1,326.00	9,378	12,435,228	10.0	124,352,280		
2 ~	店舗	2,652.00	65.0	1,723.80	6,352	10,949,578	10.0	109,495,780		
3 ~ 10	店舗	2,652.00	65.0	1,723.80	5,596	9,646,385	10.0	96,463,850		
2 ~	駐車場	1,515.00								
計		30,687.00	60.1	18,431.40		111,145,322		1,111,453,220		
年額支払賃料						111,145,322 円 x 12ヶ月 = 1,333,743,864 円				
a共益費(管理費)						1,210 円/㎡ x 18431.40 ㎡ x 12ヶ月 = 267,623,928 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						28,000 円/台 x 90 台 x 12ヶ月 + = 30,240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						1,601,367,792 円 x 4.0 % + 30,240,000 円 x 4.0 % = 65,264,312 円				
以上計 + a+ - -						1,566,343,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,111,453,220 円 x 96.0 % x 1.00 % = 10,669,951 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,577,013,431 円 ( 416,208 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C DH(賃 - 1401	5,347 ( 5,294 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	5,512	対象基準階の 月額実質賃料 5,643 円/㎡
b	福岡中央3K (賃 - 601	6,079 ( 6,048 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	6,267	月額支払賃料 ( 5,596 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	40,600,000 円	8,120,000,000 x	0.5 %
維持管理費	228,425,091 円	1,631,607,792 x	14.0 %
公租公課	土地 104,244,000 円	査定額	
	建物 69,020,000 円	8,120,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	8,120,000 円	8,120,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	8,120,000 円	8,120,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	458,529,091 円 (	121,016 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 29.1 % )
(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	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	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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	8,120,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m <sup>2</sup> x 30,687.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	535,108,000 円 ( 141,227 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,577,013,431 円
総費用			458,529,091 円
純収益 -			1,118,484,340 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 -			583,376,340 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			529,764,054 円 ( 139,816 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	13,583,693,692 円 (		3,590,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	519,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	154,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区那の津 4 丁目 1 3 番 「那の津 4 - 8 - 1 1」			地積 ( m <sup>2</sup> )	3,368	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 ( 80,400 ) 準防  ( その他 ) 臨港地区 ( 100,400 )	
	長方形 1 : 1.5	事務所 L S 2	事務所兼倉庫が多い流通業務地域	北西25 m 道路、南西側道	水道、下水	天神1.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 60 m、北 110 m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模			3,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m臨港道路	交通 天神駅 北西方1.9 km	法令 商業 ( 80,400 ) 準防 規制 臨港地区		
	地域要因の将来予測	都心天神地区に近接した事務所兼倉庫を中心とした地域であり、現状を維持するものと予測する。天神地区への接近性及び物流施設等事務所倉庫の需要増を反映し、地価は上昇傾向にあると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	115,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市内及び周辺市区町において事務所兼倉庫等が存する地域である。需要者の中心は倉庫等事業者、流通加工業者や製造業者、物流施設等を運営する法人のほか投資家等も考えられる。対象基準地の存する須崎ふ頭は、大規模な保管施設を備えた九州における重要な穀物流通基地として機能している。倉庫等の保管施設、物流施設への土地需要はますます高まっており、都心天神に近接した良好な位置関係から需要は強まり、地価は上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から広域的に多数の取引事例を収集して得た実証的な価格である。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、自用の倉庫兼事務所が多い地域においては、賃料水準等の把握は困難な場合も多く、また、想定次第では価格が異なり、不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量し、博多港湾岸エリア周辺の公基準地とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	100		
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 137,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 +12.4 % 半年間 %
	標準地		標準地		標準地		円 / m <sup>2</sup>	変 動 形 成 要 因 の
	標準地		標準地		標準地		円 / m <sup>2</sup>	( 一般 的 ) 人口の増加や低金利等の金融緩和策を背景に、福岡市の不動産市場は依然として堅調に推移しており、地価は上昇傾向を強めている。
	標準地		標準地		標準地		円 / m <sup>2</sup>	( 地 域 ) 鋼材、穀物を取り扱う拠点としての需要も根強い。倉庫等の需要増や都心天神に近い立地を生かした利用もあり、地価は上昇傾向にある。
	標準地		標準地		標準地		円 / m <sup>2</sup>	( 個 別 的 ) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東3C - 762	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北東8.6 m市道		工業 (60,200)		
b	福岡東3C - 773	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		工業 (60,200)		
c	福岡東3C - 72	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	東9 m市道 北8.5 m 角地		準工 (70,300) 流通業務地区		
d	志免3C - 507	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	南8.8 m町道 東4 m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 139,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.8] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,098	$\frac{100}{[ 91.2]}$	162,388	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	( ) 144,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,271	$\frac{100}{[ 89.3]}$	164,917		166,000	
c	( ) 118,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	117,209	$\frac{100}{[ 84.8]}$	138,218		168,000	
d	( ) 135,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,576	$\frac{100}{[ 90.3]}$	156,784		141,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			160,000	
									[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 158,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	60,217,992	13,816,300	46,401,692	30,172,800	16,228,892	( 0.9753 ) 15,828,038	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	386,049,707 円 ( 115,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,800.00	S 2 F		3,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 臨港地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,368 ㎡	45.0 m x 75.6 m	前面道路：道路 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建事務所兼倉庫として想定			有効率 の理由	100.0 %	事務所兼倉庫として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,460	2,628,000	6.0	15,768,000
2 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,460	2,628,000	6.0	15,768,000
~								
~								
~								
計		3,600.00	100.0	3,600.00		5,256,000		31,536,000
年額支払賃料				5,256,000 円 x 12ヶ月 = 63,072,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				63,072,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 3,153,600 円				
以上計 + a+ - -				59,918,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				31,536,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 299,592 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				60,217,992 円 ( 17,879 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多3K(賃) - 907	1,518 ( 1,510 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,669	対象基準階の 月額実質賃料 1,467 円/㎡
b	福岡博多3C (賃) - 601	1,433 ( 1,370 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,327	月額支払賃料 ( 1,460 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,245,000 円	449,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,153,600 円	63,072,000 x	5.0 %
公租公課	土地 3,703,200 円	査定額	
	建物 3,816,500 円	449,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,816,300 円 (	4,102 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	449,000,000 円	設計監理料率 121,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,600.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	30,172,800 円 ( 8,959 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		60,217,992 円	
総費用		13,816,300 円	
純収益 -		46,401,692 円	
建物等に帰属する純収益		30,172,800 円	
土地に帰属する純収益 -		16,228,892 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		15,828,038 円 ( 4,700 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	386,049,707 円 (	115,000 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 892,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,030,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 750,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公価表示価格と格しをた (Public Valuation and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index Determination and Standard Land Check), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Valuation and Land Grade Discussion).

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央3C-205	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北東8 m市道		商業 (90,400)	
b	福岡中央3C-214	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西8 m市道 南7 m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡中央3C-1105	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南8 m市道		商業 (90,400)	
d	福岡中央3C-1107	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.5 m市道		商業 (90,400)	
e	福岡中央3C-1407	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南8 m市道 東3.7 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 1,222,826	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,222,826	100 [107.6]	1,136,455	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,140,000
b	( ) 1,395,133	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,354,498	100 [115.1]	1,176,801	環境 0.0	1,180,000
c	( ) 1,119,370	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	1,208,920	100 [116.1]	1,041,275	画地 0.0 行政 0.0	1,040,000
d	( ) 974,042	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,017,874	100 [ 86.5]	1,176,733	その他 0.0	1,180,000
e	( ) 931,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	922,757	100 [ 86.9]	1,061,861	[100.0] 100	1,060,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	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 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,100,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		132,798,009	35,639,455	97,158,554	60,996,000	36,162,554	( 0.8932 ) 32,300,393	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
		収益価格	807,509,825 円 ( 932,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	476.81	R C	15 F	5,175.78		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	866 ㎡	23.0 m x 32.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸33㎡程度のコンパクトタイプ住戸)、機械式駐車場(2台)を想定			有効率 の理由	81.7 %	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	459.88	14.0	64.35	4,388	282,368	6.0	1,694,208		
2 ~ 14	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,400	713,640	1.0	713,640	1.0	713,640
15 ~ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,500	743,375	1.0	743,375	1.0	743,375
~										
~										
計		5,175.78	81.7	4,227.25		10,303,063		11,714,903		10,020,695
年額支払賃料					10,303,063 円 x 12ヶ月 =					123,636,756 円
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 4227.25 ㎡ x 12ヶ月 =					7,609,050 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 22 台 x 12ヶ月 +					= 5,280,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					131,245,806 円 x 4.0 % + 5,280,000 円 x 20.0 % =					6,305,832 円
以上計 + a+ - -										130,219,974 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,714,903 円 x 96.0 % x 1.00 % =					112,463 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 10,020,695 円 x 96.0 % x 0.2563 =					2,465,572 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					132,798,009 円 ( 153,346 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 901	2,367 ( 2,318 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,192	対象基準階の 月額実質賃料 2,453 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 902	2,242 ( 2,151 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [ 94.0 ]	100 [100.0]	2,650	月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡)
c	福岡中央3K (賃) - 103	2,087 ( 2,001 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 92.0 ]	100 [100.0]	2,268	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,100,000 円	1,020,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,748,355 円	136,525,806 x	13.0 %
公租公課	土地 2,081,100 円	査定額	
	建物 8,670,000 円	1,020,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	35,639,455 円 (	41,154 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.8932
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,020,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m <sup>2</sup> x 5,175.78 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	60,996,000 円 ( 70,434 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			132,798,009 円
総費用			35,639,455 円
純収益 -			97,158,554 円
建物等に帰属する純収益			60,996,000 円
土地に帰属する純収益 -			36,162,554 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			32,300,393 円 ( 37,298 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	807,509,825 円 (		932,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡中央(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	340,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神3丁目142番「天神3-6-18」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,500)			
	長方形 1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西15 m 市道	水道、ガス、下水	天神520 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	天神駅北西方520 m	法令	商業 (80,500) 準防 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	中高層の飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域である。歓楽街としては天神西通り・大名地区に次ぐ地位を占めている。景気の先行きの不透明感は強いが、商業地需要は堅調で、今後も地価は上昇傾向を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,040,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	767,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区都心周辺部の料飲店舗が介在する商業地域を中心とした地域であり、一部博多区も含まれる。需要者の中心は、投資法人・大手不動産業者や法人が主体となっている。近隣地域及び周辺地域で、高値の取引も見受けられるなど投資用物件に対する需要は旺盛である。市場の中心となる価格は、画地の規模及び収益物件については建物の状況・賃料収入等により異なるが、収益ビルで数億～10数億円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	715,000 円/㎡	[114.7]	100	100	[100.0]	999,000			0.0
			100	[100.0]	[ 82.1]	100				0.0
										0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 905,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +10.5 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		景気の先行きの不透明感は強いが、福岡市の発展への期待性等により、都心部での不動産取得需要は依然として堅調に推移している。			
	要因		要因		要因		飲食店舗等への新型コロナウイルス感染症の影響が懸念され、今後の動向が注目される。			
	要因		要因		要因		個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央3C - 1106	福岡市中央区		貸家建付地	( )	台形	南6 m市道 東20 m 準角地		商業 (100,500) 駐車付置義務					
b	福岡中央3C - 1101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	台形	南東25 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務					
c	福岡中央3C - 1112	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		商業 (90,240) 駐車付置義務					
d	福岡中央3KDH - 901	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東23.9 m市道		商業 (90,400)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 1,148,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,202,884	$\frac{100}{[103.7]}$	1,159,965	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 733,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	838,176	$\frac{100}{[98.9]}$	847,498		847,000				
c	( ) 751,064	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	805,141	$\frac{100}{[74.4]}$	1,082,179		1,080,000				
d	( ) 1,263,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,332,632	$\frac{100}{[115.7]}$	1,151,799		1,150,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+4.0	環境	+5.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +1.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +1.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-7.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+5.0	環境	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-7.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 1,040,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	45,945,423	13,774,482	32,170,941	21,012,300	11,158,641	( 0.9343 ) 10,425,518	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	260,637,950 円 ( 767,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	230.00	R C 8 F		1,470.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	500 %	500 %	340 ㎡	20.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2階：店舗（各階1戸） 上：事務所（各階2戸）		3階以	有効率 の理由	72.8 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	65.0	117.00	3,650	427,050	12.0	5,124,600
2 ~	店舗	230.00	75.0	172.50	3,500	603,750	12.0	7,245,000
3 ~ 6	事務所	190.00	75.0	142.50	2,800	399,000	8.0	3,192,000
7 ~ 8	事務所	140.00	75.0	105.00	2,800	294,000	8.0	2,352,000
~		20.00						
計		1,470.00	72.8	1,069.50		3,214,800		29,841,600
年額支払賃料				3,214,800 円 x 12ヶ月 = 38,577,600 円				
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 1069.50 ㎡ x 12ヶ月 = 8,983,800 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				47,561,400 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 1,902,456 円				
以上計 + a+ - -				45,658,944 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				29,841,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 286,479 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				45,945,423 円 ( 135,134 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 601	4,560 ( 4,537 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	4,318	対象基準階の 月額実質賃料 3,535 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 803	3,344 ( 3,327 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,483	月額支払賃料 ( 3,500 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,665,000 円	$333,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	6,182,982 円	$47,561,400 \times$	13.0 %
公租公課	土地 2,430,000 円	査定額	
	建物 2,830,500 円	$333,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	333,000 円	$333,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	333,000 円	$333,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,774,482 円 (	40,513 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 30.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	333,000,000 円	設計監理料率 $220,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,470.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0466 \times 40 \% + 0.0579 \times 30 \% + 0.0902 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	21,012,300 円 ( 61,801 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,945,423 円	
総費用		13,774,482 円	
純収益 -		32,170,941 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 -		11,158,641 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		10,425,518 円 ( 30,663 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	260,637,950 円 (	767,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

鑑定評価額	98,700,000 円	1㎡当たりの価格	468,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外「高砂2-6-23」				地積(㎡)	211	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防				
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S 6	中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域	北西7m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800m	(その他) (90,400)				
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 70m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	西鉄平尾 北東方800m	法令規制	商業(90,400)準防		
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	483,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	407,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアであることから、賃貸共同住宅への投資が過熱していることも相まって、地価は大きく上昇している。取引となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西鉄薬院駅、西鉄平尾駅を最寄駅とする取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[114.7]	100	100	[100.0]	465,000		行政	0.0	0.0	+12.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 407,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	金融緩和と政策の影響により、投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は特に強く、利便性の高い地域の地価は大きく上昇。			内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[176.5]	100	[ ]				
変動率	年間 +15.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡中央3C-1	福岡市中央区				貸家建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東5.5 m 準角地		商業 (100,360)			
b	福岡中央3C-303	福岡市中央区				建付地	( )	ほぼ整形	北西7.2 m市道 西5.3 m 角地		商業 (100,400)			
c	福岡中央3C-604	福岡市中央区				貸家建付地	( )	不整形	南西3.5 m市道 北東2.1 m 南東1.3 m 三方路		商業 (100,240)			
d	福岡中央3C-3	福岡市中央区				建付地	( )	不整形	南東5.5 m市道		2住居 (70,220)			
e	福岡中央3K-210	福岡市中央区				貸家建付地	( )	長方形	北西5.3 m市道		2住居 (70,212)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 423,541	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	455,762	100 [95.0]	479,749	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	480,000			
b	( ) 548,001	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	537,563	100 [112.2]	479,111	環境 画地	0.0 0.0	479,000			
c	( ) 474,049	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	465,922	100 [93.4]	498,846	行政	0.0	499,000			
d	( ) 364,870	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	410,191	100 [85.9]	477,522	その他	0.0	478,000			
e	( ) 420,982	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	458,028	100 [94.4]	485,199	[100.0] 100	0.0	485,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -8.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -9.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -10.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 483,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,460,986	4,868,573	12,592,413	8,908,200	3,684,213	( 0.9549 ) 3,518,055	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	85,806,220 円 ( 407,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	R C 6 F		780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	211 ㎡	12.5 m x 17.8 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～6 F：27㎡程度の共同住宅			有効率の理由	82.5 %	店舗兼共同住宅として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.00	70.0	91.00	2,461	223,951	6.0	1,343,706		
2 ~ 6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,150	237,575	2.0	475,150		
~										
~										
~										
計		780.00	82.5	643.50		1,411,826		3,719,456		
年額支払賃料					1,411,826 円 x 12ヶ月 = 16,941,912 円					
a共益費(管理費)					110 円/㎡ x 643.50 ㎡ x 12ヶ月 = 849,420 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					17,791,332 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 726,053 円					
以上計 + a+ - -					17,425,279 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,719,456 円 x 96.0 % x 1.00 % = 35,707 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					17,460,986 円 ( 82,753 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 1301	2,053 ( 2,009 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,080	対象基準階の月額実質賃料 2,153 円/㎡
b	福岡中央3K (賃) - 404	2,007 ( 2,007 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,225	月額支払賃料 ( 2,150 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,359,673 円	18,151,332 x	13.0 %
公租公課	土地 230,400 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 x	50.0 % x 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 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,868,573 円 (	23,074 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	147,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 780.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,908,200 円 ( 42,219 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,460,986 円
総費用			4,868,573 円
純収益 -			12,592,413 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 -			3,684,213 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,518,055 円 ( 16,673 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	85,806,220 円 (		407,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂 印

鑑定評価額	149,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	644,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	450,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区草香江 2 丁目 6 区 1 5 6 番 「草香江 2 - 6 - 1 4」			地積 ( m <sup>2</sup> )	231	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 ( 80,300 ) 準防  ( その他 )  ( 100,300 )	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	東 19 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松 350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 55 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし	街 1 9 m 市道	交通 六本松駅 北西方 350 m	法令 近商 ( 80,300 )	準防		
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後も同程度の利用状況で推移すると予測する。九大跡地の開発のほか、地下鉄延伸事業により更なる住環境の良化が見込まれ、土地の取得需要は強い。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	660,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	542,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に中央区・城南区の幹線街路沿線の商業地域及びその背後の共同住宅が存する地域である。主たる需要者は、収益物件の取得を目的とした不動産投資ファンド、不動産業者、投資家や分譲マンション開発業者等である。交通利便性や住環境に優れるほか、今後は博多駅までの地下鉄延伸事業も見込まれており市場競争力も高い。取引される規模はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであり、投資用不動産の取引において重視すべき価格であるが、想定要素が多いため規範性はやや劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にして、さらには指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	715,000 円 / m <sup>2</sup>	[114.7]	100	100	[102.0]	644,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 +14.0 %	半年間 %	[100.0]	[129.8]	100		0.0 +6.0 +16.0 +10.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 565,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格形成要因	( 一般的 ) 人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されたが、依然土地の取得需要は強い。 ( 地域 ) 交通利便性・居住環境が良好な地域であり、共同住宅地としての人気が高いため、地価も上昇傾向にある。 ( 個別的 ) 個別的要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央3C - 407	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北西7.8 m市道		1住居 (60,200)					
b	福岡中央3K - 501	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ台形	北東5.8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
c	福岡中央3C - 1115	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東6.5 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m					
d	福岡中央3C - 904	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南3 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m					
e	福岡中央3C - 1202	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北3 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 492,880	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	516,538	$\frac{100}{[ 80.4]}$	642,460	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 516,176	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	578,117	$\frac{100}{[ 89.3]}$	647,387		655,000				
c	( ) 490,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	526,920	$\frac{100}{[ 81.2]}$	648,916		660,000				
d	( ) 531,134	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	548,661	$\frac{100}{[ 83.4]}$	657,867		662,000				
e	( ) 453,321	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	471,907	$\frac{100}{[ 76.1]}$	620,114		671,000				
									[102.0] 100	633,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-3.0 +10.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-2.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 -14.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+5.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 -14.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 環境	-6.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 660,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,417,839	4,739,434	13,678,405	8,302,200	5,376,205	( 0.9549 ) 5,133,738	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	125,213,122 円 ( 542,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	R C 6 F		692.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	300 %	300 %	231 ㎡	13.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は各階 1 K 約 3 0 ㎡ x 4 戸の共同住宅			有効率の理由	80.6 %	店舗兼共同住宅ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	120.00	50.0	60.00	4,050	243,000	8.0	1,944,000
2 ~ 2	共同住宅	120.00	85.0	102.00	2,300	234,600	1.0	234,600
3 ~ 6	共同住宅	110.00	90.0	99.00	2,370	234,630	1.0	234,630
~		12.00						
~								
計		692.00	80.6	558.00		1,416,120		3,117,120 1,173,120
年額支払賃料				1,416,120 円 x 12ヶ月 = 16,993,440 円				
a共益費(管理費)				180 円/㎡ x 558.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,205,280 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				18,198,720 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 742,349 円				
以上計 + a+ - -				17,816,371 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,117,120 円 x 96.0 % x 1.00 % = 29,924 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 2 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,173,120 円 x 96.0 % x 0.5075 = 571,544 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,417,839 円 ( 79,731 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 3 C (賃) - 1201	1,965 ( 1,812 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,510	対象基準階の 月額実質賃料 2,400 円/㎡
b	福岡中央 3 C (賃) - 1202	1,541 ( 1,479 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	2,279	月額支払賃料 ( 2,300 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	548,000 円	137,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,412,634 円	18,558,720 x	13.0 %
公租公課	土地 340,300 円	査定額	
	建物 1,164,500 円	137,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,739,434 円 (	20,517 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	137,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m <sup>2</sup> x 692.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
		設備部分 0.0908 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,302,200 円 ( 35,940 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,417,839 円	
総費用		4,739,434 円	
純収益 -		13,678,405 円	
建物等に帰属する純収益		8,302,200 円	
土地に帰属する純収益 -		5,376,205 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,133,738 円 ( 22,224 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	125,213,122 円 (	542,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社	
福岡中央(県) 5 - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴	印

鑑定評価額	270,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,060,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区薬院2丁目64番1外「薬院2-3-1」				地積(㎡)	255	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼住宅 RC 7	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東23 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 130 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、			規模	260㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.3 m 市道	交通施設	薬院大通 北方50 m	法令 商業(90,400)準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,100,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	838,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、市中心部の周辺商業地域。主たる需要者はマンションデベロッパー、上場企業、不動産投資ファンド等である。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアであることから投資目的の取引は活発であるが、地価は高値圏にあり伸びしろは少なくなっている。需要の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西鉄薬院駅、西鉄平尾駅周辺の商業地の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数存在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[114.7] 100	100 [100.0]	100 [ 82.2]	[105.0] 100	1,050,000	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,000,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	金融緩和と政策の影響により、投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は特に強く、利便性の高い地域の地価は大きく上昇。			内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			利便性に優れる当地域は、賃貸共同住宅適地として投資需要が向かっているが、高値圏にあり地価の伸びは鈍化している。				
変動率 年間 +6.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C-410	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	南西10.5 m市道 南東7 m 角地		2住居 (80,300)		
b	福岡中央3C-404	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	北東5.4 m市道 南東5.2 m 角地		商業 (100,324)		
c	福岡中央3C-204	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道 北東2.7 m 角地		商業 (100,360)		
d	福岡中央3K-1404	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南西30 m県道 北西5.3 m 角地		商業 (100,500)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 748,448	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	754,261	100 [ 69.8 ]	1,080,603	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,130,000	
b	( ) 600,742	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	649,782	100 [ 61.0 ]	1,065,216	環境 0.0	1,120,000	
c	( ) 648,188	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9 ]	720,209	100 [ 71.4 ]	1,008,696	画地 +5.0	1,060,000	
d	( ) 769,400	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	861,728	100 [ 84.8 ]	1,016,189	行政 0.0 その他 0.0	1,070,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -15.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -15.0	環境 -15.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,100,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	29,466,104	7,574,754	21,891,350	12,504,800	9,386,550	( 0.9332 ) 8,759,528	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	213,647,024 円 ( 838,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	130.50	R C 9 F		991.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	255 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～3階は事務所、4階以上は共同住宅 1K約31㎡各3室			有効率の理由	81.6 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.50	50.0	65.25	4,200	274,050	10.0	2,740,500		
2 ~ 3	事務所	130.50	70.0	91.35	3,400	310,590	6.0	1,863,540		
4 ~ 9	住宅	100.00	93.5	93.50	2,350	219,725	1.0	219,725		
~										
~										
計		991.50	81.6	808.95		2,213,580		7,785,930		1,318,350
年額支払賃料					2,213,580 円 x 12ヶ月 =					26,562,960 円
a共益費(管理費)					290 円/㎡ x 808.95 ㎡ x 12ヶ月 =					2,815,146 円
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 900,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					29,378,106 円 x 4.0 % + 900,000 円 x 4.0 % =					1,211,124 円
以上計 + a+ - -										29,066,982 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,785,930 円 x 96.0 % x 1.00 % =					74,745 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,318,350 円 x 96.0 % x 0.2563 =					324,377 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					29,466,104 円 ( 115,553 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 1102	2,207 ( 2,117 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,323	対象基準階の月額実質賃料 2,400 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 302	2,229 ( 2,182 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,477	月額支払賃料 ( 2,350 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	980,000 円	196,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,936,154 円	30,278,106 x	13.0 %
公租公課	土地 600,600 円	査定額	
	建物 1,666,000 円	196,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,574,754 円 (	29,705 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	196,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m <sup>2</sup> x 991.50 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,504,800 円 ( 49,038 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			29,466,104 円
総費用			7,574,754 円
純収益 -			21,891,350 円
建物等に帰属する純収益			12,504,800 円
土地に帰属する純収益 -			9,386,550 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,759,528 円 ( 34,351 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	213,647,024 円 (		838,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	273,000,000 円	1㎡当たりの価格	970,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [令和 3年1月]	710,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区赤坂 3 丁目 2 1 6 番外「赤坂 3 - 9 - 2 4」			地積 (㎡)	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	台形 1.2 : 1	店舗 RC 4	中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域	北20 m 国道	水道、ガス、下水	赤坂800 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 0 m 国道	交通施設	赤坂駅南西方 800 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層の事務所、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。土地の需要が高い地域で地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	982,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	819,000 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区の商業地域及び住商混在地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、オフィスビル、店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人も見られる。土地の需要は一時的に弱まった時期も見られたものの、福岡市内でも人気の高い地域であり土地の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は 1 ㎡当たり 1 0 0 万円程度とやや上昇傾向で推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、オフィス等の土地取得も見られ、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 14						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[114.7]	100	100	[100.0]	965,000	0.0 0.0 0.0 0.0
	715,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 85.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 870,000 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いている。福岡市中心部の旧来から人気の高い土地の需要は底固い。			内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			都心に近くマンション用地としての需要も高く、地価の伸びは上昇傾向が続いている。			
	変動率	年間 +11.5 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3C-304	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南22 m国道 南東4.8 m 北西4.6 m 三方路		近商 (100,300)				
b	福岡中央3C-1105	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南8 m市道		商業 (90,400)				
c	福岡中央3C-1107	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.5 m市道		商業 (90,400)				
d	福岡中央3C-1115	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東6.5 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m				
e	福岡中央3C-302	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南東7.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 636,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	773,431	$\frac{100}{[80.8]}$	957,217	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	( ) 1,119,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,208,920	$\frac{100}{[119.6]}$	1,010,803		957,000 1,010,000			
c	( ) 974,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,017,874	$\frac{100}{[104.1]}$	977,785		978,000			
d	( ) 490,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	526,920	$\frac{100}{[53.3]}$	988,593		989,000			
e	( ) 588,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	604,606	$\frac{100}{[57.4]}$	1,053,321	<b>[100.0]</b> 100	1,050,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -16.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -15.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 +20.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +13.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -35.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 982,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	29,904,177	7,780,468	22,123,709	12,241,200	9,882,509	( 0.9549 ) 9,436,808	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	230,166,049 円 ( 819,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	210.00	R C 5 F		1,070.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	281 ㎡	19.0 m x 15.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階は店舗、3～5階は1住戸が平均27㎡程度の1DKの共同住宅(21戸)を想定。			有効率の理由	80.8 %	標準的なレントブル比

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	200.00	65.0	130.00	3,600	468,000	6.0	2,808,000
2～	店舗	210.00	80.0	168.00	2,800	470,400	6.0	2,822,400
3～5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,500	472,500	1.0	472,500
							1.0	472,500
～	塔屋	30.00						
～								
計		1,070.00	80.8	865.00		2,355,900		7,047,900 1,417,500
年額支払賃料				2,355,900 円 x 12ヶ月 = 28,270,800 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 865.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,245,600 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				29,516,400 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % = 1,228,656 円				
以上計 + a+ - -				29,487,744 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,047,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 67,660 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,417,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 348,773 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				29,904,177 円 ( 106,421 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 901	2,367 ( 2,318 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,281	対象基準階の 月額実質賃料 2,555 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 902	2,242 ( 2,151 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,831	月額支払賃料 ( 2,500 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,010,000 円	202,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,685,968 円	30,716,400 x	12.0 %
公租公課	土地 963,500 円	査定額	
	建物 1,717,000 円	202,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,780,468 円 (	27,688 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 26.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	202,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,070.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,241,200 円 ( 43,563 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,904,177 円	
総費用		7,780,468 円	
純収益 -		22,123,709 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 -		9,882,509 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,436,808 円 ( 33,583 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	230,166,049 円 (	819,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印

鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	960,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	730,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区六本松4丁目234番「六本松4-9-38」				地積(㎡)	149	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	ほぼ整形1:2.5	店舗兼事務所 S 5	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	北西20m 国道	水道、ガス、下水	六本松130m	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 130m、南 30m、北 30m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、			規模	200㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	周辺では九大跡地の開発が進行し、オフィス等も増えている。	街路	2.0m 国道	交通施設	六本松駅 南西方130m	法令 商業(80,400) 防火	
地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域で、地域の東方では再開発による複合商業施設・マンション・裁判所・検察庁等が順次オープンし、これらを地域の核として周辺も発展的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	970,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	704,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、都心部を除く中央区及び城南区東部の幹線街路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、投資法人・地場中小法人が主体であるが、総額がそれほど高くない物件については個人投資家も含まれ、不動産の売買は比較的活発である。市場の中心価格は、画地の規模・買収等により大きく異なるが、収益ビルで数億～10億円程度であり、1億円以内の物件も多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、幹線沿いに店舗兼事務所・銀行等が建ち並ぶ商業地域である。比準価格は中央区、城南区の代替性を有する道路沿いの商業地の取引事例から求めた価格で実証的である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事等によりやや低位に試算された。従って、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[114.7]	100	100	[100.0]	953,000			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 880,000 円/㎡		価格変動状況 要因	景気動向や金融緩和と政策の継続により、投資物件を中心に不動産需要は堅調であるが、コロナ禍の今後の動向、反映が注目される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率	年間	+9.1 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3 KDH - 901	福岡市中央区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東23.9 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡中央3 C - 1106	福岡市中央区				貸家建付地	( )	台形	南6 m市道 東20 m 準角地		商業 (100,500) 駐車付置義務		
c	福岡中央3 C - 1101	福岡市中央区				貸家建付地	( )	台形	南東25 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務		
d	福岡中央3 C - 1107	福岡市中央区				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.5 m市道		商業 (90,400)		
e	福岡城南3 C - 506	福岡市城南区				更地	( )	ほぼ長方形	西25 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 1,263,158	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,332,632	100 [138.0]	965,675	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	966,000		
b	( ) 1,148,207	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,202,884	100 [139.2]	864,141	環境 画地	0.0 0.0	864,000		
c	( ) 733,312	100 [100.0]	[114.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	838,176	100 [ 92.4]	907,117	行政	0.0	907,000		
d	( ) 974,042	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,017,874	100 [ 94.5]	1,077,115	その他	0.0	1,080,000		
e	( ) 808,505	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	841,654	100 [ 81.0]	1,039,079	[100.0] 100	0.0 100	1,040,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 +20.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +10.0	交通・接近 その他	+15.0 0.0	環境 +10.0
c	正常	% / 月 +1.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +10.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 -20.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 970,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,059,298	5,272,673	12,786,625	8,265,600	4,521,025	( 0.9513 ) 4,300,851	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	104,898,805 円 ( 704,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	115.00	S 5 F		590.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	149 ㎡	8.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗（1 戸） 2 階以上：事務所（各階 2 戸）			有効率の理由	75.0 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	115.00	65.0	74.75	3,800	284,050	10.0	2,840,500		
2 ~ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	3,100	285,200	8.0	2,281,600		
~		15.00								
~										
~										
計		590.00	75.0	442.75		1,424,850		11,966,900		
年額支払賃料					1,424,850 円 x 12ヶ月 = 17,098,200 円					
a共益費(管理費)					300 円/㎡ x 442.75 ㎡ x 12ヶ月 = 1,593,900 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					18,692,100 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 747,684 円					
以上計 + a+ - -					17,944,416 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,966,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 114,882 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					18,059,298 円 ( 121,203 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 3 K (賃) 904	3,292 ( 3,276 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,300	対象基準階の月額実質賃料 3,121 円/㎡
b	福岡中央 3 K (賃) 501	2,380 ( 2,380 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,667	月額支払賃料 ( 3,100 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	615,000 円	123,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,429,973 円	18,692,100 x	13.0 %
公租公課	土地 936,200 円	査定額	
	建物 1,045,500 円	123,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,272,673 円 (	35,387 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 29.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	123,000,000 円	設計監理料率 203,000 円 / m <sup>2</sup> x 590.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,265,600 円 ( 55,474 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,059,298 円	
総費用		5,272,673 円	
純収益 -		12,786,625 円	
建物等に帰属する純収益		8,265,600 円	
土地に帰属する純収益 -		4,521,025 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,300,851 円 ( 28,865 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	104,898,805 円 (	704,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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) 5 - 13	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	2,500,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,900,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	2,850,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区大名 2 丁目 1 7 7 番 「大名 2 - 6 - 3 6 」			地積 (㎡)	642	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,590)				
	長方形 1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 7F 1B	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	北 20 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	赤坂 250 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 10 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 32 m、規模 580 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.0 m 市道	交通施設	赤坂駅 東方 250 m	法令 商業 (100,590) 防火 規制 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられないが、周辺においてはホテル建設等が進んでおり、当該地域も発展するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,010,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	3,200,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び博多区における繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、不動産投資ファンド及び一般事業会社の法人等である。物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。ある程度の規模を有する土地については、オフィス等の収益用不動産の取引はまだまだ堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価の上昇率はやや鈍化している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗付共同住宅や事務所ビル等が集積する駅前の商業地域で、新築のオフィス需要は比較的堅調に推移しており、店舗付共同住宅としての需要も認められる等、地価は上昇傾向にある。賃料の遅行性等の影響もあり土地価格に見合った賃料を受取り難く、収益価格は低位に試算された。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、他の標準地との検討や市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,500,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 12 公示価格 3,740,000 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	天神地区に近接する繁華性の高い商業地域である。天神地区周辺の地価上昇に伴う波及効果により、土地需要は依然として強い。				
	変動率	年間 +11.4 %	半年間 +4.3 %		(地域要因)	大名地区における投資意欲は、依然旺盛であり、新規の事務所等の不動産開発も進んでいるが、地価の上昇率がやや鈍化している。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3C - 406	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北24 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
b	福岡中央3K - 612	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北東35 m県道 南西4 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
c	福岡中央3C - 213	福岡市中央区		更地	( )	不整形	北西22 m市道 南東2.5 m 二方路		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
d	福岡中央3KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 2,989,794	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,190,110	$\frac{100}{[93.6]}$	3,408,237	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,580,000			
b	( ) 3,531,665	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,462,417	$\frac{100}{[91.9]}$	3,767,592	画地 +5.0 行政 0.0	3,960,000			
c	( ) 3,263,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	4,328,031	$\frac{100}{[116.0]}$	3,731,061	その他 0.0	3,920,000			
d	( ) 5,803,922	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,960,628	$\frac{100}{[151.3]}$	3,939,609	その他 0.0	4,140,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +23.0	画地 -14.1	行政 -10.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,010,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	204,425,001	62,193,747	142,231,254	56,285,200	85,946,054	( 0.9556 ) 82,130,049	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	2,053,251,225 円 ( 3,200,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	508.60	R C 8 F		3,934.69		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	642 ㎡	20.5 m x 31.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上はフロア貸しの事務所を想定。駐車場は機械式9台。			有効率 の理由	75.4 %	同種建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	309.57	53.0	164.07	6,000	984,420	8.0	7,875,360
2 ~ 8	事務所	494.09	81.0	400.21	4,800	1,921,008	8.0	15,368,064
~								
~								
~	駐車場	166.49						
計		3,934.69	75.4	2,965.54		14,431,476		115,451,808
年額支払賃料				14,431,476 円 x 12ヶ月 = 173,177,712 円				
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ x 2965.54 ㎡ x 12ヶ月 = 35,586,480 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				28,000 円/台 x 9台 x 12ヶ月 + = 3,024,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				208,764,192 円 x 4.0 % + 3,024,000 円 x 4.0 % = 8,471,528 円				
以上計 + a+ - -				203,316,664 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				115,451,808 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,108,337 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				204,425,001 円 ( 318,419 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 401	4,896 ( 4,884 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,206	対象基準階の 月額実質賃料 4,832 円/㎡
b	福岡中央3C (賃) - 403	2,885 ( 2,874 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[79.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,058	月額支払賃料 ( 4,800 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,460,000 円	892,000,000 x	0.5 %
維持管理費	29,650,347 円	211,788,192 x	14.0 %
公租公課	土地 18,717,400 円	査定額	
	建物 7,582,000 円	892,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	892,000 円	892,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	892,000 円	892,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	62,193,747 円 (	96,875 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 30.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	892,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,934.69 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
		設備部分 0.0902 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	56,285,200 円 ( 87,672 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		204,425,001 円	
総費用		62,193,747 円	
純収益 -		142,231,254 円	
建物等に帰属する純収益		56,285,200 円	
土地に帰属する純収益 -		85,946,054 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		82,130,049 円 ( 127,928 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,053,251,225 円 (	3,200,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印

鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	620,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1「舞鶴1-4-30」				地積(㎡)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:3	事務所 SRC 7F 1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	北西9m市道	水道、ガス、下水	天神700m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 50m、北 70m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 30m、			規模	360㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9m市道	交通 天神駅 北西方700m	法令 商業(80,400)準防	規制 駐車場整備地区	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	835,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	750,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し交通便利性に優れるため、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700,000円～900,000円/㎡である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 715,000 円/㎡			価格変動状況要因	金融緩和政策は維持されており、福岡都心部周辺の賃貸マンションには投資マネーが流入し、投資利回りが低下している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 19 公示価格 774,000 円/㎡							
変動率		年間 +14.7%	半年間 +5.9%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3C - 1101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	台形	南東25 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務		
b	福岡中央3C - 304	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南22 m国道 南東4.8 m 北西4.6 m 三方路		近商 (100,300)		
c	福岡中央3C - 1114	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北東4 m市道		商業 (90,240) 駐車付置義務		
d	福岡中央3C - 204	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道 北東2.7 m 角地		商業 (100,360)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 733,312	100 [100.0]	[114.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	838,176	100 [103.0]	813,763	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	814,000	
b	( ) 636,943	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.0]	773,431	100 [ 91.7]	843,436	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	843,000	
c	( ) 755,417	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	809,807	100 [ 87.9]	921,282	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	921,000	
d	( ) 648,188	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9]	720,209	100 [ 84.8]	849,303	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	849,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 -16.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 835,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳									
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由									
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)		
		42,745,553	11,295,935	31,449,618	19,210,200	12,239,418	( 0.9121 ) 11,163,573	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
		収益価格	272,282,268 円 ( 750,000 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由								
	収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	215.00	SRC 11 F		1,681.80		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	363 ㎡	11.5 m x 32.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：ピット式駐車場（8 台）及びエントランス、 2 階：事務所、3 階以上：住宅（1LDK・約34 ㎡）			有効率 の理由	81.7 %	事務所兼共同住宅として標準的な仕様の 設計

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	駐車場	194.80								
2 ~	事務所	181.28	77.2	140.00	3,705	518,700	8.0		4,149,600	
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	2,150	294,980	2.0		589,960	
							1.0		294,980	
~										
~										
計		1,681.80	81.7	1,374.80		3,173,520			9,459,240	2,654,820
年額支払賃料					3,173,520 円 x 12ヶ月 =					38,082,240 円
a共益費(管理費)					227 円/㎡ x 1374.80 ㎡ x 12ヶ月 =					3,744,955 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +					= 1,920,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					41,827,195 円 x 4.0 % + 1,920,000 円 x 4.0 % =					1,749,888 円
以上計 + a+ - -										41,997,307 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,459,240 円 x 96.0 % x 1.00 % =					90,809 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 2,654,820 円 x 96.0 % x 0.2563 =					653,213 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					440,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					4,224 円
総収益 + + +					42,745,553 円 ( 117,756 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C (賃) - 802	3,344 ( 3,327 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,520	対象基準階の 月額実質賃料 3,730 円/㎡
b	福岡中央3C DH(賃) - 1301	5,041 ( 4,991 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	5,092	月額支払賃料 ( 3,705 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,585,000 円	317,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,687,135 円	43,747,195 x	13.0 %
公租公課	土地 695,300 円	査定額	
	建物 2,694,500 円	317,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	317,000 円	317,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	317,000 円	317,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,295,935 円 (	31,118 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9121
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	317,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,681.80 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	19,210,200 円 ( 52,921 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		42,745,553 円	
総費用		11,295,935 円	
純収益 -		31,449,618 円	
建物等に帰属する純収益		19,210,200 円	
土地に帰属する純収益 -		12,239,418 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		11,163,573 円 ( 30,754 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	272,282,268 円 (	750,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡中央(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/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6) [令和 3年1月]	7,030,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神1丁目122番外「天神1-12-3」			地積 (㎡)	430	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火		
	ほぼ整形 1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域	南25m 市道	水道、ガス、下水	天神50m	(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 30m			標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、規模			450㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5m市道	交通 天神駅東方50m	法令	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	「天神ビッグバン」等により再開発が複数進行中で、今後も商業中心地として一層成熟していくと予測する。地価に割高感が出てきているものの、用地需要が顕著に減退するまでは地価は横ばいが続くとして予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,600,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	7,080,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は天神地区や博多駅地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。市内では新築オフィスの空室率が上昇していることから、オフィスの新規開発には慎重にならざるを得なくなっているものの、対象基準地のようなオフィス一等地については依然として需要は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪3000~350万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は天神地区のオフィス一等地であり、新型コロナで一時的に取引が停滞したものの、現在は、物件が市場に出れば需要が競合し、買主は指定容積率を上回る高度利用も考慮しつつ、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難で、投資採算性を十分に確保することが困難な状況に戻ってきている。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、標準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,500,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 0.0% 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高堅調。住宅着工戸数堅調で貸家増加。一方、改善傾向にあった有効求人倍率は再び悪化。		
	地域要因		「天神ビッグバン」等で再開発が進展し、地域の発展による賃料上昇期待があったが、新築ビルの空室率上昇により、やや後退している。		個別的要因		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央3 CDH - 104	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	北11.5 m市道 南11 m 二方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区				
b	福岡中央3 CDH - 103	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区				
c	福岡中央3 KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区				
d	福岡博多3 CDH - 101	福岡市博多区		貸家建付地	( )	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 5,476,400	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	6,509,865	$\frac{100}{[71.4]}$	9,117,458	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,120,000			
b	( ) 5,923,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,971,227	$\frac{100}{[71.4]}$	8,363,063	画地 0.0 行政 0.0	8,360,000			
c	( ) 5,803,922	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,960,628	$\frac{100}{[71.4]}$	8,348,218	その他 0.0	8,350,000			
d	( ) 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[62.0]}$	8,441,500	その他 0.0	8,440,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,600,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	247,510,781	78,030,720	169,480,061	49,349,000	120,131,061	( 0.9375 ) 112,622,870	( 4.3 0.6 ) 3.7 %
	収益価格	3,043,861,351 円 ( 7,080,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	393.30	S 8 F		3,140.20		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	430 ㎡	14.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸し店舗、2～8階はフロア貸し事務所、付置義務駐車場（5台）は隔地駐車場にて確保			有効率の理由	66.0 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	387.10	33.3	128.80	26,166	3,370,181	12.0	40,442,172
2 ~ 8	事務所	393.30	70.6	277.80	7,865	2,184,897	12.0	26,218,764
~								
~								
~								
計		3,140.20	66.0	2,073.40		18,664,460		223,973,520
年額支払賃料				18,664,460 円 x 12ヶ月 = 223,973,520 円				
a共益費(管理費)				1,059 円/㎡ x 2073.40 ㎡ x 12ヶ月 = 26,348,767 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				250,322,287 円 x 2.0 % + 円 x % = 5,006,446 円				
以上計 + a+ - -				245,315,841 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				223,973,520 円 x 98.0 % x 1.00 % = 2,194,940 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				247,510,781 円 ( 575,606 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央3C DH(賃 - 1402	7,016 ( 6,958 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,955	対象基準階の 月額実質賃料 7,944 円/㎡
b	福岡中央3C DH(賃 - 102	5,058 ( 4,998 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,826	月額支払賃料 ( 7,865 円/㎡)
c	福岡中央3C DH(賃 - 103	6,222 ( 6,201 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,296	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,045,000 円	809,000,000 x	0.5 %
維持管理費	35,045,120 円	250,322,287 x	14.0 %
公租公課	土地 30,446,100 円	査定額	
	建物 6,876,500 円	809,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	809,000 円	809,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	809,000 円	809,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	78,030,720 円 (	181,467 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 31.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.6 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9375
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	809,000,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,140.20 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0610	躯体部分 0.0443 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0885 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	49,349,000 円 ( 114,765 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		247,510,781 円	
総費用		78,030,720 円	
純収益 -		169,480,061 円	
建物等に帰属する純収益		49,349,000 円	
土地に帰属する純収益 -		120,131,061 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		112,622,870 円 ( 261,914 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,043,861,351 円 (	7,080,000 円 / m <sup>2</sup> )	