令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) - 1 宅地-1

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

 鑑定評価額
 35,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 150,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)	[令和 4年1月]	120,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	  (5)価格の種類	   正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	국제 4 부 0 년 30 년	(コ)川町1百〇ノ1里夫貝	工市岬市	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	少年田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	тщ	岡市中央 小笹 1 -		丁目十区 7 2 」	74番5					地和 ( m² )		237	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の理	見 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施設の状況	设との	1 中専 (60,150)
1	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規格が高さ	莫一般住宅が 台の閑静な信	「建ち並 宝宅地域	南西6	m		水道、 ガス、 下水	西鉄平	<sup>Z</sup> 尾2.3 km		(その他) 高度地区2種15m
(2)	範囲	東 5	0 m、西	50 m、	南 30	n、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅地	ļ		
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 13.5	i m、 奥行	· 約	17 m	、規	 模		230 m²	程度、	形状!	
隣     地   域	地域的特性	特記」	上陵地に開	発された	住宅地域	街 - 6 m 路 -	市道		交通施設	2.3 k	平尾駅 m	南西方	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
	地域要因の将 来予測				三宅地域でる こあるものの									 則する。住宅市況は 則する。
	骨効使用の判定	戸建住							-   'i	対象基準 の個別的 因	集地 た 的要	113		
( ,	鑑定評価の手法 )適用	収益還	列比較法	比準価 収益価	格	150,000 円/㎡								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法			による価格		/	円/㎡						
(6)∄	5場の特性	心部には	通勤する第 クセスはそ	第一次取行 それ程良な	得者等の個。 好ではない	人や戸建( が、中央[	主宅に住	iみ替え では比較	る個人	人等であ Taな物件	5る。通 ⊧が多く	勤手段が <i>!</i> 需要は安定	ヾス便に 『してぃ	者の中心は、福岡市都 □限られるため、天神 Nる。市場での需要の ☆程度である。
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	準地は 貸想定る	■建住宅が をすること	が建ち並ん とは考えし	ぶ高台の住	宅地域にF 益還元法I	所在し、 は適用し	自用目 っなかっ	的の類   た。以	建物がほ 以上から	Eとんと s、実証	であること	こから、	言頼性は高い。対象基 収益性を考慮した賃 と準価格を重視し、周
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	世 世 世	別的 因の 較	の規準		標 内 第 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²   1	100	100	100	_ [ 	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比≝		標 内 部 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ <u> </u>	100	100	100	_ <u>[</u>	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	別年標準価格			O 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因								」 背景に福岡市の不動産 が続いている。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	迪地点(代 標準地	,衣 <b>慓</b> 平地等	テと问一地 -	形状成況	世 垣 要 因	栈	る台に存 での上昇	する良 傾向が	好な住 <sup>で</sup> 続いて	宅地域 <sup>-</sup> いるが、	である。堅記 昨年同様 <sup>-</sup>	凋な住写 その上げ	E地需要を反映して地 が幅は縮小している。
地格 の等 前か	公示価格	+1.4	% 半年	円/㎡	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はない	l 1.			
						1								

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 1 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画りの形状		道路の	き 設の	要交通施 D状況	į	法令上の規 制等
a	福岡中央 4 C		岡市中央区				建付地	(	)	長方形	兆西6 m 南西5 m					低専 60,80)
b	福岡中央 4 C	福岡	岡市中央区	·			建付地	(	)	ほぼs 形	整 東6 m市	 ī道			(6	中専 60,150) 度地区2種最高15
c	- 405 福岡中央 4 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(	)	台形	南6.2 m				(6	上住居 60,200) 度地区2種20m
d	- 1401 福岡中央4 C		岡市中央区				建付地	(	)	不整形	ジ 南東4 m 南東4 m 二方路				(7	中専 70,150) <sub>度地区2種15m</sub>
e	- 1005 福岡中央 4 C	福門	岡市中央区				更地	(	)	袋地等	東4.4 m 南6.4 m				(7	中専 70,150) <sub>度地区2種15m</sub>
10	取引価村 (円/r	各 n )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(	定価格 円 / ㎡)	地域因のは		推定標準f格(円/㎡		個別的 比較	り要因の		查定価格 (円/㎡)
a	( 171,0	)86	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		174,076	<u>100</u> [116	.5]	149,4	拉 交	路通・	0.		149,00
b	( 148,2	224	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		149,706	100 [100	.0]	149,7	706 環	近 境	0.	0	150,00
c d	156,3	95	100 [100.0]	[101.2] 100 [107.2]	[100.0]	[104.0]		152,184	100 [103	.0]	147,7	751	ī地 f政	0.		148,00
e	126,0	)	[100.0]	100	[100.0] 	[ 92.7] 		145,710	[ 95 _100	.8]	152,0		の他	0. [ <b>100.0</b>	$\vdash$	152,00
10		月率	ウ標準化	100    補正の内部		[ 90.9]		129,781			149,8 要因の比較の			100		150,00
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	0.0	交通・	 接近	+4.0	 環境	+12
	+0	. 40	画地		¦行政 -		その		0.0	 テ政		その他		0.0		
)		/月 ).11	街路  画地		_   交通・接   		環境  - その		0.0 1			交通・     その他		0.0	環境 	0
 C		/月 ).15	街路	0.0	<del>│</del> │交通・接	近 0.0	- ├環境 - 		0.0	 封路 	0.0	   交通・ 	接近 		 環境 	+3
d			画地		¦行政 ¦ ; ; ; 交通・接		環境		0.0 f			- その他 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		0.0	 環境	-5
	+0	.90	画地		¦行政		その		0.0			その他		0.0		
9	正常 %		街路	0.0	<del>╎</del> ┆交通・接	近 0.0	- ↓環境 - -		0.0	5路 	-3.0	·   交通・ 	接近 		 環境 	-15
	+1	.00	画地	-9.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	<b>亍政</b>	0.0	¦その他		0.0		

											( >   < )			ں تاری
(2)積算価格算定内	n訳													
(2)-1 原価法力	が適用できた	よいは	場合その理由	既成	市街地のた	め								
(2)-2 造成宅地	也内等に存し	ノ原信	画法の適用が可	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	ĪĒ.	時点修正	│ の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点値	修正	造修	正後の	i費の補 i価格  /㎡)
	100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>				
付帯費用 (円/㎡)	(円/㎡)					有:除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原	i価 l/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算個	<b>插格</b>		P	∃ / m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較		街路	}	交通	・接近		環境		行政		4	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		場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	集も困難である。ま	た、需要者の中心は、	主宅がほとんどの地域で 個人であることから、 Eすることは考えにくい	快適性を指標とした	自用目的の取引が多	ハ実態

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額122,000,000 円1 ㎡当たりの価格431,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 4年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月	7日	(6)	[令和 4年1月]	330,000 円/	m²
	A10 4 7 7 7	4.5	( F ) /T-la o 15**	T 245 /TL15			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定部	平価								

	鑑止評価額の決ル	-V/-EIII	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			R区唐人町 - 3 - 5	「2丁目4 7」	2番					地利 (㎡)		282	法令	令上の規	制等
準地	形状	敷地の況	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1住/ (60,2 準防		
	台形 1.2:1	住宅 W 2		一般位という。	主宅、アパ・ ョンが混在 <sup>・</sup>	ート、マ する住宅	東6.5 市道	m		水道、 ガス、 下水	唐人岡	]350 m		( <del>~</del> (	の他) 200)	
(2)	範囲	東 50	Dm、西	50 m	南 100	m、北	100 m	標準	 隼的使用	1 中低	層住宅	;地				
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 17	' m、 奥	行 約	18 m	、規	模	'	300 m²	程度、	形状	長方形	;	
地域	地域的特性	特記   特記   特記	寺になし			街 6.	5 m市	道	交通施設		丁駅 オ	比方350 m	法令規制	1 住 (60, 準防	200)	
	地域要因の将 来予測				/ション用										闘感は	否めな
(3) 重	最有効使用の判定	中低層的	住宅地						` '	対象基準 の個別的 因	集地 内要	261				
	監定評価の手法 )適用	取引事例		比準価 収益価			8,000 5,000	円/m	1							
		原価法		積算価	 格		/	円/m	า้							
		開発法		開発法	による価格	 }	/	円/m	ı Î							
(6)市	5場の特性	において都 アパート 地をはじめ の、都心部	や共同住宅	宅の建設 都心部(	殳を目記 主宅地の	論む不動 ひ地価Ⅰ	勧産会社 は上昇傾	と等が想 傾向にあ	限 記される 記 る。新型	。近年 <i>0</i> コロナウ	D良好? ウイル:	な資金訓	周達状況			
\	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	が高く、 るが、た	近時の 思定如何	地価動向で価格が	有効使用が を踏まえた 変動する嫌 指定基準	価格が得 いがあり、	られた。 規範性	一方、 生はや1	収益(や劣る。	価格は収 よって	【益性σ 、近日	側面から の需給動	市場価値 向を反明	直を把!	握したも	このであ
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		内 準 化	環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	]			補正	–		因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比	/ m 1	内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +13.0
基の 準検 地討		地の価格 ,000 円	_	[108.7] 100	100 [100.0]	100	100		43	33,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因   そ	行政その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	)() 円/㎡	価 変格 動	j		は良好て	であり、	不動産	市場は	て都心へ <i>の</i> 堅調に推移	)交通利( ) りしている	3.		
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	··⋉⋴ѫ <del>·</del> ∓⊁╚	-	成 況 要	`	∃ / 、	地価に	<b>上</b> 昇傾	般住宅 関向にて 動はなり	惟移し	需要は根強 ている。	€く、不動	助産市	兄は堅誠	であり
の等 前か		+11.1	% 半年	間	因 % の	1 1	ا ( ا	בניחניני≓	(DIC 2	<b>₹</b> 311 <b>0</b> 1 <b>0</b> 1	, 10					

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形と	也 接面) 状 状況	道路の	主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央	4 福	岡市中央区			, m	更地	(	)	ほぼゴ 方形					- 1	1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- 30 福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ長		m市道				1 住居 (70,172)
	- 30	)1														
С	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(	)	長方形	東3 m市	道			10	1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
d	- 120 福岡中央		岡市中央区				更地			長方形	<b>東8 r</b>	n市道			3	 隼工
	- 130						义也	(	)	)						(70,200)
e	130	<u>'                                    </u>						(	)	)						
NO	取引位(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地地因の比	或要 比較 二	推定標準 格(円/㎡		個別的比較	力要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[105.6]	_100	_100			_100				街路	(	0.0	
b	588,	, 668 )	100.0]	100	100	[102.0]		609,445	100		518,2		交通・ 接近	(	0.0	518,000
	365	,691	[100.0]	100	[100.0]			391,289	[ 87		449,2		環境	(	0.0	449,000
С	( 401,	, 094	<u>100</u> [100.0]	[105.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		423,555	100 [ 96		441,2	203	画地		0.0	441,000
d	(	)	100	[110.8]	100	100		<b>517.004</b>	100		454		行政		0.0	455.000
e	466,	,962	[100.0] 	100	100	[100.0] 		517,394	100	)	454,6	052	その他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	455,000
NO.	ア事情	1月率		100 補正の内記		[ ]			] [	] 工地域要	要因の比較の	 D内訳		100		
	の内容	変動率														
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>	0.0	交通	・接近	-2.0	環境	+20.0
	-	+0.70	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	-3.0	交通	・接近	+2.0	環境	-12.0
	+	+0.70	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0		
С	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	交通	・接近	0.0	環境	+1.0
	+	+0.93	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	\ <del>-</del>	他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	<b>街路</b>	+1.0	交通	・接近	-2.0	環境	+15.0
	+	+0.98	画地	0.0	   行政	0.0	こって	· 他	0.0	 行政	0.0	こって	 他	0.0	L	
е	9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		-   環境 		í	<b>街路</b>		<del> </del>  交通	・接近		環境	
			画地		` ¦行政		`   <del>て</del> の	 他	·  1	 行政		ここ ¦その	 他		. L	

積算価格算	章定内	訳													
-1 原信	西法が	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	の把握な	が困難で	あるた	め	
-2 造所	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価権	各	進		² \	標準化	匕補正	時点值	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
(円/	m²)					(117111)		(11) 11	' )						(117111)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	<u> </u>	<u>[</u>	1		
寸帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで		要因の比		り要因の	月	調達原価
(円/	(円/m²) 標準化棚匠 時点修匠						肾		ຳ )	較		比較			(円/㎡)
		100 [	]	100				(	%)		0]	 10			
热成度修正		[	]	/ 100			 積算価格				F.	] / m²			
R															
事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化剤	甫正				月率変動率
% / 月 事 費															% / 月
地域要因の比較 街路						・接近	環境				行政		-	その他	ļ
	-1 原信 -2 事例 T -2 事例 T -2 事例 T -2 事例 T -3 事例 T -3 事例 T -4 で -3 事例 T -4 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3	-1 原価法が -2 造成宅地 き成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費円/㎡) 熱成度修正 R	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 種類の 100 「「 株成度修正 「「 R 事情の 月率変動率 %/月	-1 原価法が適用できない。 -2 造成宅地内等に存し原 き成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の き成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に表して 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 ま地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-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 -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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造の価格 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由	-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記	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由	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きない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できない場合の価格   できないます。   できないます。	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だけ。	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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,116,483	2,133,200	8,983,283	5,531,250	3,452,033	( 0.9763) 3,370,220	(4.2 0.4)
	収益価格	88,690,000	円 ( 31	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円 )	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格 円 ( 円/㎡)										

	用	途	建築	面積	( m² )	t	構造・『	皆層	延	床面積	(	m²)
共同住宅					160.00	S	3 F	:			480.00	
公法上の	規制等							ı				
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、		
1 住居 隼防		70	%	200 %	200 %	2	282 m²	18.4	m× 16.0	前面道路: m 特定道路ま	: 市道 ( きでの距離:	6.5 r r
想定建物的	の概要	共同住宅( 2戸)	1 L D K (	〔専有面和	責35~38㎡		有効率 理由	90.	0 %   共同	住宅として標準	善的	
3)-3 総収記	益算出内	引訳										
階層	用道	<u>ŝ</u> j.	<b>末面積</b>	有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	0月額	月額	支払賃料	a保証金等(月		(P
			( m <sup>r</sup> )	(%)	(m <sup>r</sup> )	(円)			(円)	b権利金等(月		(P
1 ~	住宅		160.00	90.0	144.00		1,950		280,800	1.0		0,80
<u> </u>										1.0		2,40
2 ~	住宅		160.00	90.0	144.00		2,100		302,400	1.0	0 30	2,400
	住宅		160.00	90.0	144.00		2,200		316,800	1.0		6,80
3 ~										1.0	0 31	6,80
~												
~												
±1			480.00	90.0	432.00				900,000			0,00
計 年額支払1	<b>手</b> 料						000	000 🖽 🔻	<u>12</u> ケ月	_	10,800,0	0,00
a共益費(f								000   1 >	m²x 12ク		10,000,0	0 1
-		の算出根拠			共益費を授受			 :め、非				
その他のし	収入(駐	車場使用料等	)		15	,000 円/台:	<b>K</b>	3 1	台× 12ケ月	+	= 540,0	00 P
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金等により	充当						0 P
空室等に。 + a)x s		長相当額 A(%)+( ×	空室率 B	(%))		800,000 円: 540,000 円:			4.0 % 4.0 %	=	453,6	00円
以上計	+ a+										10,886,4	00 F
		益(空室損失考			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	000 円 ×		.0 % ×		1.00 % =	8,6	40 P
権利金等の	の運用記	益及び償却額(	空室損失考	慮後)	<b>賞却</b> 900,	∓数( 000 円 ×	4 £ 96	≢) i .0 % ×	運用利回り	( 1.00 %) 0.2563 =	221,4	43 F
その他の収	入に係る	保証金等の運用	]益(空室損勞	号慮後)		円×		% x		% =		0 F
総収益		+ +				11,116,4	183 円		(	39,420	円/㎡)	
		D月額支払賃料			( )内は支							
10 事例都	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	補   時.	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域		基準階差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃
a 福岡中5 (賃)	夬 4 C 1401	2,075	[100]	[100 0] 10		100 [100.0]			100 100.0]	2,184	対象基準階の 月額実質賃料 2,147	円/n
o 福岡中 (賃)	夬 4 K 1401	2,102 ( 1,976	[100	[100 0] 10		100 [100.0]			100 100.0]	2,102	月額支払賃料 (2,100	円/r
С			100 [	[	100	100	<u>100</u>	1 -	100		基準階 2 F	E

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Э	<b>ミ額相当額</b>		算出根拠		
修繕費		354,000	円	88,500,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		567,000	円	11,340,000 x 5.0 9	%	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>÷</del> Π	土地	283,000	円	查定額		
公租公課	建物	752,200	円	88,500,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		88,500	円	88,500,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		88,500	円	88,500,000 × 0.10 9	<del></del> %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,133,200	円	( 7,565 円/㎡) (	経費率	19.2 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.2	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 €
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 É
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		88,500,000 P	9	470,000 FI / · · ²	設計監理	
二七八氏協院、聖女		0.0005		179,000 円 / ㎡x 480.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0625		0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % +	0.0889 x	
建物等に帰属する純収益 ×		5,531,250 円 19,614 円/r	-			
		10,011 1371	,			
総収益					11,116,483	円
総費用					2,133,200	円
純収益 -					8,983,283	
建物等に帰属する純収益					5,531,250	
土地に帰属する純収益 -					3,452,033	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,370,220	
×				(	11,951	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 °	%			
		88,690,000	円	(	315,000	円 / m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額157,000,000 円1 ㎡当たりの価格475,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)	[令和 4年1月]	370,000 円/㎡
  (2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	  (5)価格の種類	   正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)夫地詗且口		(3)1四位の推奨	正吊111111111111111111111111111111111111	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	-W-E III W 3												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	IMII 3.1		六本松 5 - 18	4丁目6 3」	1番					地積 ( ㎡ )		330	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	]の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 RC 3			宅の中に- れる住宅 <sup>は</sup>		南7m市道		:	水道、 ガス、 下水	六本松	500 m		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 70 m、	西	30 m、	南 100	m、北	120 m	標準	的使用	中層	共同住	宅地		
近	標準的画地の形ង	大等 間	口約	18	m、 奥行		18 m	、規模	模	-	300 m³₹	呈度、	形状〕	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に対	なし			街-7m 路-	市道		交通施設	六本村	公駅 南	i方500 m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将 来予測	カ大六本松 控えており	キャン 、今後	パスの、さら	跡地の再 に発展が	開発が完 見込まれ	了し、 <sup>均</sup> る。但(	世域の1	イメー は既に	 ジがー 割高な	新。令 水準で	和 5 年 3 、伸びし	_ 月に地 ろは小:	」 下鉄七隈線の延伸も さい。
(3)晶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	中層共同住	:宅地							対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> な 勺要	l I		
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比如益還元法		比準価村 収益価村		481,000 円/㎡ 370,000 円/㎡								
		原価法	5	積算価村	各		/	円/m²						
		開発法	l	開発法は	こよる価格	i	/	円/m²						
(6) ਜੋ	5場の特性	ら単身者が 1。また 2	増加し、1 00坪以 <sub>-</sub>	賃貸マン 上の大規	/ション 見模地は	建築目 分譲マ	目的の土 マンショ	:地需要 ン業者	がさらに と競合し	強くなる 、価格 <i>t</i>	直接乗り入れると、六 5可能性がある。需要 が上がりやすい。土地 5必要がある。			
` / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、中層マン	ションで ても取り	を想定し 引価格σ	/たが、家 )下落が見	賃が地価を られない。	をカバー ことを考	-するに ぎ慮し、	はやせ	5足りず	、低位	に求めら:	れた。第	つが高い。収益価格は 所型コロナ感染症の影 価格を重視し、収益価
(8) 公規 示準		標準地		時点修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	要因の			標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	<u>[</u>	00	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	を	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境			
基の 準検 地討	横   前年指定基準地の価格   [ ] 100						100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	S 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	43 通地点(代表標	7,000		形 状	/地 垣	13 ) 調	で、R 接街区	4/3 でR3	完成在! / 8 に	車は前年 L S 造 2	■同月比で	大幅減少	それ以上に販売も好 いした。 L。小規模区画の土地
準価地格の等が	標準地番号 谷 公示価格	標準地 福岡中央 46	5 要 因	因   (10月的) 特になし 要 因										
前か	変動率 年間	+8.7 %	十中间	+3.0	% の									

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 3 宅地-2

NO	取引 例番		所在及び地 」等	 b番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	道路の	註	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				底地	(	)	長方	 ī形	南西5.8	m市道			(	1 住居 60,200) <sup>丽度地区2種20m</sup>
b	- 14 福岡中央 C	-06   근4 福	岡市中央区				更地	(	)	ほほ 形	整	西4 m市	道			(	1 住居 70,160) 3度地区2種最高15m
	- 11	07															
С	福岡中央 C		岡市中央区	•			更地	(	)	ほほ 形	台	東4 m市	道				1 住居 70,160)
d	- 11 福岡中央 C	03 福	岡市中央区				建付 地	(	)	長方	形	南6 m市	道			(	1 住居 60,200) <sup>3度地区2種20m</sup>
e	- 12	03						(	)	)							
NO	取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			住定標準( (円/㎡		個別的 比較	 为要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 403	3,348	100 [100.0]	[106.8] 100	100	100 [100.0]		430,776				452,9	72 ☆	 路 通・	C	0.0	453,000
b	(	3,129	100 [100.0]	[109.0] 100	100	100 [100.0]		412,161	100			487,1	接	近		0.0	487,000
С	( 427	7,573	100 [100.0]	[109.0] 100	100	100 [100.0]		466,055	100 [ 90			514,9	78	地	C	0.0	515,000
d	( 443	3,636	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		457,389	100 [ 96			476,4	行 47 そ	政 の他		0.0	476,000
e	(	)	<u>100</u>	100	<u>100</u> [	<u>100</u>				]					[ <b>100</b> .	<b>0</b> ]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	7					工地均	域要因	の比較の	内訳				
а	正常		街路	0.0	-  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-3.0	交通・	接近	-2.0	環境	0.0
		+0.40	画地		  行政 		その		0.0	 <b>宁政</b>			その他		0.0		
b	正常		街路		<sup>│</sup> 交通・接 └		環境		0.0	封路 			   交通・   		0.0	環境 - 	0.0
		+1.00	凹地		¦行政		その		0.0	<b>宁政</b>			その他		0.0		
С	正常	% / 月 +1.00	∄ 街路 ├- <u></u>		·   交通・接 		環境			<b>封路</b> 			交通・  		+7.0	□環境 □ □	0.0
دا	<b>一</b>		凹地		         		その		0.0	宁政 			その他		0.0	, IEL 1#	
a	正常	% / F	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			封路  行政			   交通・     その他		-1.0	' 坂児 └ └	0.0
e		% / F	当街路		11 IX      交通・接		<sub>-</sub> ての - - 環境		0.0	」以  封路		0.0	交通・		0.0	環境	
C		/0 / <del> -</del>			¦ 文通・接 └ ¦ 行政		¦ <sup>-</sup> 環児 └ ├その			IJ岭  行政			¦ × 週・: └ ¦ その他			- 坂児   	
							00			J 27A			İ				. 000 円 / ㎡

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 481,000円/㎡〕

(2)	)積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場合の	の価格									
ì	造成事例番 <del>·</del>	号			-		所在及	び地番								
1113	素地の取得( (円/ı		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	10	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	どで	地域	要因の比	比 個別的要因 比較		の 再	調達原価
	(円/㎡)						グIЩ1日 (円/㎡)	PAN	(円/n	n³)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
									(	%)	<u>10</u>	]		1		
i i	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	西格			F	g / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	也域要因の比較 街路						・接近 		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,968,795	4,425,874	14,542,921	9,694,400	4,848,521	( 0.9571 ) 4,640,519	(4.2 0.4)
	収益価格	122,118,921	円 ( 37	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	大況													
		用	途		建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		(	m²)
共同	引住宅						167.20	R C	6	F					837.15	
2	公法上の規	制等														
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1億	主居 夏地区2種2	20m		60 %		200 %	200 %		330 m	18	3.0 m×	19.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.0 m m
—— 九	思定建物の	概要	1 階駐車 0 0 m²x	場3台 18月	台、2階 ■。容積	~ 6 階 la 対象床面	は31.40 <sup>~</sup> 面積は646	3 5 . . 8 0 m²	有効率 の理由	Ι	73.3 %	同種の	  共同住宅とし			
(3)	-3 総収益	算出内	 N訳													
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	———— 当たり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	料。	保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
					( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円) t	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	۱ ~	駐車均	易		151.15											
2	2 ~ 3	住宅			150.72	90.2	136.00	)	2,400	)	326	, 400	2.0	0	652	2,800
4	4 ~ 5			150.72	90.2	136.00		2,400		326	, 400	2.0	0 652,80		2,800	
. 6	_ 住宅 83.12			84.2	70.00		2,450		171	,500	2.0	.0 343,0		3,000		
	~															
	計				837.15	73.3	614.00				1,477	, 100			2,954	4,200
É	F額支払賃	 <b>[</b> 料							1,477	,100	円 × 12	ケ月 =		1	7,725,20	00 円
a	共益費(管	理費)						100 円/㎡ x 614.00 ㎡x 12ケ月 =							736,8	00 円
	•		の算出根拠				周辺地域の対			案して						
			車場使用料	/				5,000 円/			3 台x 12			=	540,0	
			根拠、金額	∄)			敷金により打	旦保され ,462,000		で計し	としない。 4.0					0円
	≧室等によ + a)x 空		ミ相当額 ハ(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	540,000				% =			760,0	80 円
Ļ	 从上計	+ a+						0.0,000	13 **					1	8,241,9	
伊	<b>保証金等の</b>	運用益	益(空室損失	考慮很	<b></b>			円 ;	×	%	ν ×		% =			0 円
ħ	権利金等の	運用益	益及び償却	額(空室	<b>室損失考</b> 原	憲後)		年数( ,200 円 x		年) 6.0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		726,8	75 円
		∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円;			ν ×		% =			0 円
	総収益		+ +						68,795 円		(		57,481	円/㎡)		
÷			月額支払1				( )内は支		-16 11	1- <del>1</del>	++ >++ 0			++ ×+ 1.1	. <del></del>	- <i>C</i> 1/1
NO	事例番	亏	事例の 実質賃料 (円/		事情補正	事   時,  正 	点修 標準係 補正	∠ 建物 差修正		域要 比較	基準的 格差修正	省 金) E (円	定実質賃料]/㎡)	<b>基</b> 準地	!基準階(	の資料
а	福岡中央 (賃)	201		437 337 )	100 [100.0	[100]	-			0.0]	100 [100.0	]	2,462	対象基準月額実		円/㎡
b	(賃)   2,561     100   110			[100 ] 100				0.0]	100 [100.0		2,613	月額支(	払賃料 2,400	円/㎡)		
С	( 2,450 )				100			0 ]	100			基準階	2 F	В		

項目	)	<b>ミ額相当額</b>		;	算 出 根	拠		
修繕費		664,000 円		166,000,000	×	0.4	%	
維持管理費		1,653,174 円		19,002,000	×	8.7	%	
	土地	365,700 円	査定額					
公租公課	建物	1,411,000 円		166,000,000	x :	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		166,000 円		166,000,000	×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		166,000 円		166,000,000	×	0.10	%	
その他費用		0 円						
総費用								
		4,425,874 円	(	13,4	412 円/	m²)	(経費率	23.3 %
3)-6 基本利率等		I						
r :基本利率		4.2 %	g:賃料の	)変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体(	の経済的耐用年数	Ż .			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の	の経済的耐用年数	<b>Þ</b>			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備(	の経済的耐用年数				15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	期間を考慮した	修正率			0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			_					
項目	查	記定額		算	E 出 框	拠		
建物等の初期投資額		166,000,000 円	19	3,000 円 / ㎡x		837 15 m	設計監 x (100%+	
元利逓増償還率		0.0584		区体部分 40 % + 0.0	仕	上部分	+ 0.0889 >	設備部分
建物等に帰属する純収益		9,694,400 円						
X X	(	29,377 円/m²)						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							18,968,795	
総費用							4,425,874	
純収益 -							14,542,921	
建物等に帰属する純収益							9,694,400	
土地に帰属する純収益・・	<b>尼士</b> 2 休!四半						4,848,521	
未収入期間を考慮した土地に帰ん ×	偶9〜純収益		(					· 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	<u> </u>					

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 4 宅地-1

1 基本的事項									
鑑定評価額		37,400,00	00 円	1 m² ≝	<u> </u>			158,000	円/m²
福岡中央(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	3	不動産鑑定士	高田	卓巳		
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		
							,		

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	115,000 円/㎡
/ 2 ) 安地-	<b>今</b> 和 4 年 6 日 0 4 日	/ Γ ) (亜+2 の 延*5	工学体技	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)  四倍の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定		ル女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	іщі	岡市中央 国 2 - 2		丁目279 6-1」	9番6					地 ( ㎡		237 )	法令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	の利用の現	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(60,150)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模 ぶ住宅	莫一般住宅 <i>加</i> 已地域	が建ち並	南西6.2 市道	2 m		水道、 ガス、 下水	六本	松1 km		(その他) 高度地区2種	15m
(2)	範囲	東 50	m、西	0 m、	南 30	m、北	120 m	標準	<b>車的使用</b>	月戸建	住宅均	也		I	
近四	標準的画地の形料	<del>大等</del>	間口	勺 15	m、 奥行	亍 約	15 m	規	模		230 n	i程度、	形状	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない			街路	2 m市i	Ĭ	交通施設	1	公駅南	東方1 km	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種	<b>重15</b> m
	地域要因の将 来予測	七隈線力	が博多駅	こ直結す まだ地価	 ることと、 iに割安感;	 . 六本松!	駅周辺閉 の後もも	開発の. 5うし	広がり	で、今	後もえ 上昇(	列便性の語 項向を維持	 高い住宅:	 地として一層	成熟す
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅							(4)	対象基準 の個別的 因	隼地 :				
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価		158	- ,	円/m 円/m	î i						
		原価法		積算価	格		/	円/m	า๋						
		開発法		開発法	による価格	<del>i</del>	/	円/m	า๋						
(6)市	万場の特性	岡市中心価格帯に	い部の居住 は 1 坪 5 C	E利便性の 1 ~ 7 0 7	の高い住宅:	地の地価語 なっている	高騰によ る。ただ	り、 し、対	也価に割 付象基準	副安感が 集地周辺	「残る」 」では	地域にも 居住利便性	需要が波及 生の向上 <i>t</i>	所得者層等です。 る。需要の中心 が顕著となって	いとなる
植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	よる投資	<b>資採算性に</b>	は考慮せる	ず、周辺の〕	取引水準を	を踏まえ	て取引	引を行:	っている	市場	の実態を路	ぱまえ、『	需要者は、賃貸 双益還元法は対 〕決定した。	意事業に 規範性に
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 交	の規準		内準	■ 交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [	100	100	100	<u>[</u>	1			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的と	の比差		村 内 部 訳 (4	■ 交通	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	0.0 -2.0 0.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 000 円/	-	101.4]	100 [100.0]	100	[100	.0]	15	3,000	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地	通地点(代:	140,000 表標準地等		価格形成況	地垣	a」(住 t) 九	宅着工 大跡地	_戸数増 也の再開	加傾向:  発によ	も続く り、六	銀行貸出金	金・預金列 有効求人信 辺では開発	、 浅高の前年同月 音率はふるわな 発や新規出店が している。	ì l 1。
地格 の等 前か	公示価格	+12.9	% 半年	- 円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的) 要 因		別的要	関に変	動はない	, I <sub>°</sub>				

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 4 宅地-2

00	取引事 例番号	;	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の記	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		到市中央区				更地	(		不整	整形	東4.3 mī 南東4.2 準角地			(	1 中専 70,150) 3度地区2種15m
b	福岡中央 C		到市中央区				更地	(		袋地)	<b>沙等</b>	東4.4 mī 南6.4 m	<b>市道</b>		(	1 中専 70,150) 弱度地区2種15m
С	福岡中央 C	: 4 福間	岡市中央区				更地	(		(まほ ) 形	 <b>f</b> 整	北西3.4	m道路		(	1 中専 60,150) <sup>3度地区2種15m</sup>
d	福岡中央 C	: 4 福間	可市中央区				建付地	(		不整)	整形	南東4 m和 北西4 m 二方路	弘道		(	1 中専 70,150) 源度地区2種15m
е	-							(		)						
NO.	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地:	域要 比較		└ 隹定標準個 (円/㎡)		  的要因( 	D	査定価格 (円/㎡)
a b	( 118	,918 )	100 [100.0]	[105.0] 100 [110.0]	100 [ / ]	100 [ 78.6]		158,860	100 [100	0.0]		158,86	街路		0.0	159,000
	107	,246	[100.0]	100	[ / ]	[ 90.9]		129,781	[ 88	3.2]		147,14	現境	(	0.0	147,000
с	170	,207	[100.0]	100.0]	100			170,207	+ -	3.2]		164,92	9 行政		0.0	165,000
d 	126	,001	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	-		145,710	+	3.1]		156,50	9 その他		0.0	157,000
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			<u>10</u>	0]				[ <b>100</b> . 100	. <u>0</u> _]	
V0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	<b>艾要</b> 因	の比較の「	<b>为訳</b>			
— а		% / 月		-2.0	交通・接	疑近 -2.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
		+1.00	画地	-18.2	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月 +1.00			交通・接		· 環境			<b>街路</b>		Ĺ	交通・接近 	0.0	· 環境	-10.0
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政 ———			その他	0.0		
С	正常	%/月 0.00			交通・接		·   環境 			街路 ,,-		i	交通・接近 	+2.0	˙環境 - 	+10.
_	——————————————————————————————————————		画地		       <del>                               </del>		その		0.0	行政 			その他	0.0	T-m1-	
d		% / 月 +0.90			_   交通・接 		「環境 └			街路 			交通・接近  その他		↓	-10.0
e		% / 月	凹地		├行政 ├ ├ 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他  交通・接近	+10.0	□環境	
-		,	四四     画地		;	~~ <del>`</del> 	*****     その			<sub></sub> - 行政			ス <u>旭</u> 10년  その他	. – – – –		

												тшт з т > С(>	1~)	. 5.50
(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	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	画法の適用が可	能な場合	の価格							
ì	造成事例番号	<b>=</b>			-		所在及7	び地番						
113	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点修〕	Œ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化3 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/r	'n)				正復(	の価格 (円/㎡)	小	のたimite (円/n	n²)	¥X	LL#X		(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100	1	
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	插格		F	∄ / m²		
内記	沢													
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地址	 或要因の比輔	咬		街路	7	交通	・接近		環境		行政		₹0.	)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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						( )	( )
	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			或で、居住の快適性に基 されることはないため、			

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

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額46,900,000 円1 ㎡当たりの価格340,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	255,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATR 4 T 0 R 04 F	/ C ) / T + 2 O 15 * 5		· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		-47/ <del>-</del> EM	<b>7</b>														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			R区桜坂2 8 - 2 」	2丁目19	2番		_	_	_	地 (m	積 (		138	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な近の	交通施記 状況	设との		,200)	
	長方形 I.5 : 1	住宅 W 2			主宅の中にすが混在する位		南4.3 ㎡	1		水道、 ガス、 下水	桜坂	400 m	1		高度	での他) 医地区2種 , 172)	20m
(2)	 範囲	東 200	)m、西	80 m、	南 200	m、北	150 m	標準	的使用	月 低層	住宅	地			`		
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約 12	2 m、 奥?		15 m、	規模	 模		180 r	n²程度		形状台	分形		
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	持になし			街 4.	3 m市道	Í	交通施設	桜坂	沢北	方 3:	5 0 m	法令規制	¦(70 準例	,172)	€20m
	地域要因の将 来予測				したおいて、 ものと考え			需要力	が牽引	し地価	は上	昇中。	また、		,		_
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない					
` '	定評価の手法	取引事例					,	円/㎡	_								
()	適用	収益還え	元法	収益価		25		円/㎡									
		原価法		積算価				円 / m²									
		開発法	A		による価格 において都	•		円/㎡		1L 1 <del>- L</del> - <del></del> -		<b></b>	× ~ + >		. – .		500/0 4
(6)巾	場の特性	目的とす	する個人	のほか、1	直貸マンシ 高騰も相俟	ョン等開	発目的の	不動産	会社等	筝である	。近	年のほ	良好な資	全調道	【状汤	を背景に	こ、周辺
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	を有する	る。一方 <sub></sub> らる。よ	、収益価値 って、近	有効使用が 格は収益性 時の需給動 評価額を決	の側面かり 向を反映	ら市場価	値を把	握した	ともので	゙゙ある	が、ホ	息定要素	₹が多し	にと	:もあり、	規範性
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	<b>集</b> 3	野路 泛通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	_	. 7	[ ]	100	100		]			1		画地 亍政		因	行政 その他	
をた			/ mŕ	100	[ ]	[ ]							の他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	·号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		園の □	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)		車 3	5路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 +38.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円	_	[108.0]	100	100	[100.	0]	33	5,000		E í	画地 亍政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,	/ 111	100	[100.0]	[140.7]							の他	0.0	<u> </u>		
(10) 対年 象標(	カー 削牛信牛1川恰			00 円 / ㎡	価 変. 格 動			今のコI 況を呈			る影響	半は限	定的で、	福岡者	<b></b>	の不動産	産市場は
基準相 準価記	・ 2 基準地が共		表標準地	等と同一地	形状成況	地域		便性のi は継続			住宅地	地域に	対する語	需要は原	く望え	、地価の	)上昇傾
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+11 5	% 半年	- 円/㎡ - - -	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要同	因に変	動はな	l I.						
	_ <b></b>		75   1 T		, , , , ,	1											

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 5 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	画りの形 次	地 接面i 伏 状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 4 C		岡市中央区				更地	(	,	ほぼ <sup>3</sup> 形	整 西4 m市	ī道		1.0	1 住居 (70,160) 高度地区2種最高15m
b	福岡中央 C	4 福	岡市中央区				更地	(	,	ほぼ <del>[</del> 方形	長 西3 m市 北2 m 角地	ī道		(	1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
С	福岡中央· C	4 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	ほぼá 形	当 西5 m市	ī道		1	1 住居 (70,200) 高度地区2種最高15m
d	福岡中央 C	4 福[	岡市中央区				更地	(	,	ほぼá 形	<b>東4 m市</b>	ī道			1 住居 (70,160)
e	- 110	3						(	,	)					
VO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			 定価格 円 / m²)	地域のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡		別的要因( ご較	ת	査定価格 (円/㎡)
a	( 378,	129	100 [100.0]	[109.0]	-	100 [100.0]		412,161	100	3.8]	346,9	^ <u>~</u>	<u> </u>	0.0	347,000
b	344,	) 234	100 [100.0]	[110.5] 100	100	100 [ 97.9]		388,538	100 [109		355,4	接近 178  環境	[	0.0	355,000
С	302,	300	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		338,576	100 [ 97		345,8			0.0	346,000
d	( 427,	573	100 [100.0]	[109.0] 100	100	100 [100.0]		466.055	100 [130		356.0	一 行政 )39 その		0.0	356,000
e	(	)	100	100	100	100 [ ]			100				[ <b>100</b> ]	_	
VO	ア事情 1の内容 変	 「月率 で動率	ウ標準化	補正の内訓		1   1			:		要因の比較の	 )内訳	100		
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	┆環境		0.0	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	+20.0
	+	-1.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 行政	 -1.0	 ¦その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	· ·環境		0.0	<b>街路</b>	-4.0	<del> </del>  交通・接 	近 0.0	環境	+15.0
	+	-0.95	画地	-2.1	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	-1.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>	+2.0	- □交通・接	近 -5.0	環境	0.0
		-1.00	画地	0.0	  行政 	0.0	その	 他 	0.0	 行政	+1.0	その他	0.0		
d			街路		· 交通・:	·····································	· 環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	_   交通・接 	·近 -4.0	環境	+35.0
	+	-1.00	画地	0.0	¦行政 -	0.0	<del>  そ</del> の	他	0.0	行政	+1.0	その他	0.0		
e	9	6/月	街路		·   交通・   	接近 	, 環境 			<b></b>		, 交通・接 - 	近 	環境	
			画地		行政		その	他	_[1	行政		その他			

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ĭ	造成事例番	号				-		所在及び	が地番							
IPAK	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>》正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]		1						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]  0		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ε		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	00		
Ż	热成度修正		]	]	/ 100				積算化	西格		P	] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<b>\$</b>		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,405,726	613,700	2,792,026	1,425,000	1,367,026	( 0.9763 ) 1,334,627	(4.2 0.4)
	収益価格	35,121,763	円 ( 255	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	大況								TE	晶岡甲央(県) ———	- 5	- 毛地-4 
	用	途	建築面	面積	( m²)		構造・阝	皆層		延床	面積		( m²)
共同住宅					70.00	L S	2 F	:				14	0.00
公法上の規	制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居 高度地区2種2 準防	20m	70 %		200 %	172 %		138 m²	14.	5 m×	9.5 m	前面道路:	市道	4.3 m m
<del>车的</del> 想定建物σ	)概要	住戸数4戸、	⊥ 平均専有	面積 3 5	がを想定。		有効率 の理由	10	0.0 %	この種	の建物として		
(2) 2 松川立	* 答山 +												
(3)-3 総収益	用道			 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	にり月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金	送等 (円)
階層			(m²)	<del>^</del> (%)	(m²)	(円)	N <del>1</del>		(	円)	b権利金等(月		等 (円)
	, <del>, -</del>		, ,		, ,						1.0		137,200
1 ~ 1	住宅		70.00	100.0	70.00		1,960		137,	200	1.0	0	137,200
2 ~ 2	住宅		70.00	100.0	70.00		1,990		139,	300	1.0		139,300
2 2											1.,	0	139,300
~													
~													
~													
			140.00	100.0	140.00				276,	500			276,500
計			140.00	100.0	140.00				210,	300			276,500
年額支払賃								500 ₽	9 x 12			3,3	18,000 円
a共益費(管		- 66 J. ID II.				円/	m² x		mʻx	12ケ月	=		0 円
•		の算出根拠  車場使用料等)			42	000 III /	<u>د</u>		1 台x 12	<b>-</b>		= 1.	56,000 円
	(	<del>里场使用科寺)</del>  根拠、金額)			敷金などで担	,000 円/						= 1	0 円
空室等によ	-					318,000		) n i	4.0				011
		<相当額 √(%)+( × ≦	室率B(	%))		156,000				% =		1	38,960 円
以上計	+ a+												35,040 円
保証金等 <i>0</i>	運用益	益(空室損失考慮	後)		276,	500 円 ×	96	.0 %	×	1.	00 % =		2,654 円
権利金等の	運用益	<b>養及び償却額(空</b>	室損失考慮	憲後)	償却 <sup>4</sup> 276,	年数( 500 円 ×	4 4	≢) .0 %	運用利 ×	回り(	1.00 %) 0.2563 =		68,032 円
	───		 (空室損失:	考慮後)		円×		%			% =		0 円
総収益	+	+ +				3,40	05,726 円		(		24,679	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≝	たりの	)月額支払賃料の	)算出根拠	Ļ	( )内は支	払賃料							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準階 格差修』	<b>書</b> (	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	準階の賃料
a 福岡中央 (賃)	4 C 1001	2,237	100 [100.0			100 [100.0			100 [100.0	- ]	2,237	対象基準階の 月額実質質 2,	
b 福岡中央 (賃)	4 C 1002	2,003	100 [100.0			<u>100</u> [100.0			100 [ 97.0	- ]	2,005	月額支払賃 ( 1,	賃料 990 円/㎡)
С _		( )	<u>100</u>		100	<u>100</u>		]	<u>100</u>	_ ]		- 基準階 2	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		91,200	円	22,800,000 x 0.4 9	%	
維持管理費		173,700	円	3,474,000 x 5.0 9	%	
Λ.Ω.Λ. <del>÷</del> π	土地	109,400	円	查定額		
公租公課	建物	193,800	円	22,800,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		22,800	円	22,800,000 x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		22,800	円	22,800,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		613,700	円	( 4,447 円/㎡ ) (	経費率	18.0 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.2	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 É
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		22,800,000 F	<del>"</del>	450 000 TI ( "	設計監理	
二七八氏協院、墨本		0.0005		158,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0625		0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % +	0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		1,425,000 F 10,326 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	10,020 137	,			
					3,405,726	円
総費用					613,700	円
					2,792,026	
建物等に帰属する純収益					1,425,000	円
土地に帰属する純収益 -					1,367,026	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,334,627	
×				(	9,671	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8	%			
		35,121,763	円	(	255,000	円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額58,600,000 円1 ㎡当たりの価格335,000 円/㎡

### 1 基本的事項

ſ	(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	260,000 円/㎡
ŀ	 (2 )実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	   正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
ŀ	(		(3)「両小口の小主大只	11.11 [1]	価	倍率種別	
1	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鎧ル計1川領の伏ん	-0/在田の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	IMMI 2.10 1 2	央区平尾 5 11 - 1	5丁目14( 」	)番				地積 (㎡)	(	175 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	そとの	1 中専 (60,150)	
-	台形 1.2:1	住宅 R C 2F 1B	ンショ	見模の一般信 ョン等が多し 記地域	2+11	東5.9 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄平原	<b>₹980 m</b>		(その他) 高度地区2種 風致地区	<b>1</b> 5m
(2) 近	範囲	東 90 m、西			m、北		準的使用		住宅地				
隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	12 m、	規模		180 ㎡程	度、	形状(	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記 住宅地と 住宅地域 事項		ある高級	街 5.	9 m市道	交通施設		『尾駅 『	西方980 m	法令規制	1 中専 (40,150)	
	地域要因の将 来予測	福岡市中心部へ裕層向け住宅は									。 のと <sup>-</sup>	予測する。特	に、富
(3) 晶	侵有効使用の判定	低層住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> なし り要	, 1			
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較短収益還元法	比準価収益価			5,000 円/ 2,000 円/		Д					
			1712211		202	•	_						
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格		/ 円/							
(6) ਜੋ	5場の特性	同一需給圏は、 するエンドユー で投資意欲は明るが、コロナの	西鉄平尾駅 - ザーである E盛である。	駅及び高宮駅 るが、敷地 需要の中/	駅を最寄り 現模が大き ひとなる値	訳とする品等 きい土地につ 西格帯は、土		デベロッ 万円越え	パーに。 、新築信	よる賃貸マ	ンショ	ョン開発の動き	も活発
\ \ \ \	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、類 収益価格は、土 地域は居住の例 の均衡にも留意	地価格に見る適性が重視	見合う賃料 現される高級	水準が形成 級住宅地域	成されていな 或であるので	いため、	やや低	位に試算	算された。	なお、	対象基準地が	存する
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	- 0.1円格	_	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100			-	その他			
(9) 指か 定ら	福岡中央(県)	号 - 3	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		内 訳 化	街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +4.0 +36.0
基の 準検	削牛指疋基準 	_	[108.7]	100	100	[100.0]	33	32,000	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	437	,000 円/㎡	100	[100.0]	[142.9]	100				その他	0.0		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	315,0	000 円 / ㎡	価 変.よ、格 動	要医	1 1 1 1 1 1			は、投資 下傾向に		を中心	心に取得意欲は	旺盛で
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地	也等と同一地	形 状 成 況	(地 均要 因					で出物が少 調に推移し		ことから、富裕 る。	層の需
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円/㎡	要 因	(個別的		要因に変	変動はない	, I <sub>°</sub>				
前か	変動率 年間	+6.3 % 半年	丰間	% の	, , L	•							

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 6 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形物	接面 接面 状況	道路の	設(	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(	)	長方形	北西12	m県道			(	2 住居 60,200) §度地区2種20m
b	- 100 福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ長	東3.8	m市道				2 住居 60,160)
	- 30	_														
С	福岡中央 K		岡市中央区				逮付 地	(	)	長方形	<b>南西5.</b>	9 mਜਹੰ			(	1 中専 60,150) 調度地区2種最高15m
d	- 111 福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ長	<b>北西3</b> .	2 m市i	道		(	1 住居 60,160) §度地区2種20m
e	- 140	)2						(	)	)						
NO	取引仰 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地は因のは	或要比較	推定標準 格(円/m		個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 226	,377	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		235,432			328,		街路 交通・		.0	328,000
b	258	, 394	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		268,730			339,		接近 環境		.0	340,000
С	( 267	, 170	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		281,864	<u>100</u>		352,	330	画地	0	.0	352,000
d	( 268	,966	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		281,876	<u>100</u>		324,		行政 その他		.0	325,000
e	(	)	100	100	100 [ ]	_100		201,070	100		024,	7-72	C 47 12	[ <b>100.0</b>	$\vdash$	020,000
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地域要	と 因の比較の	の内訳				
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 街路	+5.0	交通	・接近	0.0	環境	-35.0
	-	+0.40	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	+5.0	<del>  そ</del> の1	 也	0.0		
b		% / 月			交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>	-5.0	交通	・接近 	-2.0	環境	-15.0
		+0.50	幽地		¦行政 -		その		0.0	行政		¦その1		0.0		
С		%/月 +0.55			_  交通・接   		環境		0.0	<b>封路</b> 		_	・接近 	0.0	環境 	-20.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		<del>そ</del> の1		0.0		
d		%/月 +0.60			_   交通・接 		環境			<b>封路</b> 		_ i	・接近 	+5.0	環境 	-13.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政	0.0	¦その1		0.0		
e	9	% / 月	<u></u>		交通・接	近 	環境			封路 		- <del> </del>	・接近 		環境	
			画地		¦行政		その	他		行政		¦そのſ	也			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	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	<b>星が</b> [	困難なたと	<b>b</b>				
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
造	5成事例番	号						所在及び	が地番								
素	地の取得		事情補	正	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化	補正	時点個	<b>多正</b>		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>100</u>	]	<u>L</u>	00		
付	<b> 帯費用</b>		標準化	補正	時点修正		付帯弧 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u>	]	<u>L</u>	00		
熟	战度修正		[	]	/ 100				積算值	西格			P	g / m²			
内部	7																
	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較 ——		街路	ž		交通	・接近		環境		í	<b> </b>		=	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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,881,789	669,200	3,212,589	1,425,000	1,787,589	( 0.9763 ) 1,745,223	(4.2 0.4)
	収益価格	45,926,921	円 ( 262	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

		用	途		建築面	積	( m²)		;	構造・『	皆層		延床	面積	(	( m² )
共同	 ]住宅						70.00		L S	2 F	:				140.0	0
么		制等														
	地域等		基準建蔽率	等 指	定容積	率	基準容積率	等地	 !積		間口	・奥行		前面道路、	 幅員等	
1 中 高度 風致	·専 医地区2種 <sup>·</sup> 対地区	15m	60	) %		150 %	150	%		175 m²	15.	.5 m× ′	12.0 m	前面道路: 特定道路ま		5.9 m
	民定建物の	微要	専有面積約	13 5 m	n² ( 2	LDK)	4戸			有効率 理由	1(	00.0 %	外階段(	Dため		
(3)	-3 総収益	 特出算	1訳													
	階層	用道		末面積		———— 有効 <sup>軽</sup>	有効面積		1㎡当た 払賃料	り月額	月	額支払賃	t料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
	1 11/19			(	(m²) (	(%)	(n		円)			(	円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円
1	~ 1	住宅		70	0.00	100.0	70.	00		1,950		136	,500	2.0	2	73,000
2	~ 2	住宅		7(	0.00	100.0	70.	00		2,000		140	,000	2.0	2	80,000
	~															
	~															
	計			140	0.00	100.0	140.	00				276	,500		5	53,000
年	額支払賃	料								276,	500 F	円 × 12	ケ月 =	`	3,318,	000円
a:	共益費(管	理費)							円/㎡	×		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠	- \			共益費等は					4 () 40	<b>-</b>		700	000 TI
			車場使用料等 	•)			敷金により		00円/台			4 台×12 - しかい	ク <i>月</i> +		= 720,	000円
	室等によ	•	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						,000 円		7 H I T	4.0	%			013
( -	+ a)x 空	室率	(%) + ( >	空室室	率B('	%))	+	720	,000円	×		4.0	% =		161,	520 円
	(上計	+ a+													3,876,	480 円
			的(空室損失考		2 44 +V d	=/#\			)円×		.0 %			0 % =	5,	309 円
楿	[利金寺の	)連用台	を及び償却額(	<b>公至</b> 損	1) 大考原	(後)	[ 領	却年数	X( 円×	ï	<b>筆</b> ) %	運用利 x	回り(	%) =		0 円
そ	の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運用	用益(空	室損失者	<b>ぎ慮後</b> )			円×		%	×		% =		0 円
	<b>公収益</b>		+ +						3,881,	789 円		(		22,182 F	9/m <sup>r</sup> )	
			月額支払賃料			n+	( )内は			446.4	# <del>/*</del>	<b>₩</b>	± *-	ついた任业	甘华山中东西	よの任い
NO	事例番	亏	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	事情補	正	点修 標準 補正		建物格 6修正	地域	w安 比較	基準階 格差修]		定実質賃料 /㎡)	基準地基準限	省の資料
а	福岡中央 (賃) -	4 C	1,997	1	100 100.0]	[100 100		0]	100 [100.0]	100 [100		100 [100.0		1,991	対象基準階の 月額実質賃料 2,003	¦ 3 円/㎡
b	福岡中央 (賃) -	4 C 1102	2,299	´   r	100 100.0]	[100 100		0]	100 [100.0]			100 [102.0		2,188	月額支払賃料 ( 2,000	├ ) 円/㎡
$\rightarrow$												t			基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		91,200 P	22,800,000 × 0.4 %	
維持管理費		201,900 P	4,038,000 × 5.0 %	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>Σ</del> Π	土地	136,700 P	查定額	
公租公課	建物	193,800 円	22,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1	000
損害保険料		22,800 ₽	22,800,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		22,800 円	22,800,000 × 0.10 %	
その他費用		0 Р		
総費用				
~		669,200 円	3,824 円/㎡) (経費率 17.2	! % )
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変動率 0	.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 2	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 0.976	33
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		22,800,000 円	設計監理料	
— 11/5 IA/B/III		0.0005	,	0 %) 精部分
元利逓増償還率 		0.0625	0.0491 × 40 % + 0.0628 × 40 % + 0.0889 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,425,000 円 8,143 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益		0,140 []7111	<u> </u>	
総収益			3,881,789 円	
—————————————————————————————————————			669,200 円	
			3,212,589 円	
建物等に帰属する純収益			1,425,000 円	
土地に帰属する純収益・			1,787,589 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		1,745,223 円	
×			( 9,973 円	/ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %		
		45,926,921 円	( 262,000 円	/ m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡中央(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士  空井 良元

鑑定評価額507,000,000 円1 ㎡当たりの価格390,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)	[令和 4年1月]	300,000 円/㎡
 (2 )実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(		(3)「両小口の小主大只	工口 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩た肝臓吸り込ん												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		央区地行3 16-1	3丁目16看 0」	番8				地積 ( m²)	1 (	,301	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	1 中専 (60,150)	
	長方形 1.2:1	共同住宅 RC 7		の共同住宅だ 宅地域	が建ち並	南西5.7 m 市道、 南東側道		水道、 ガス、 下水	西新60	O m		(その他) (70,150)	
(2)		東 50 m、	50 m	南 30	m、北	80 m 標	準的使用	用高層	共同住 <sup>3</sup>	 宅地		, ,	
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 40	) m、 奥行	亍 約	30 m、 #	規模	1,	200 ㎡和	 程度、	形状も	 長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 5.	 7 m市道	交通	一	訳 北東		_	1 中専	
域		事項			路 -		施設	ŧ			規制	(60,150)	
	地域要因の将 来予測	高層共同住宅ものと予測され		が住宅地は	域である。	地域要因に	特段の	変動は	見受け	られず、当	当面は3	現状維持で推	移する
(3)量	<b>員有効使用の判定</b>	高層共同住宅:	地				` '	対象基準 の個別的 因	集地 角: 的要	地			+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法			400	0,000 円/1	m²						
0.	適用	収益還元法	収益価			/ 円/1	_						
		原価法	積算価			/ 円/1							
		開発法		による価格		2,000 円/1							
(6)∄	5場の特性	同一需給圏の電  域と判断される  は、当該地域に  価格帯は、立地	。需要者( は福岡市中/	の中心は、 心部へのア	マンション クセスが[	ノ用地の取得 良好であるこ	を目的のとから	とする不 住宅用地	動産データ	ベロッパー の需要は強	·等でa iい。 d	5る。需給動向 上地取引の中心	うとして
竹枝	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	比準価格は、同 ものと考察され 項目が多く、相 基準地との均衡	いる。開発活 対的に規範	法による価 範性がやや	格は、マン 劣る。し <i>†</i>	ソションデベ こがって、比	ロッパ・	ーの事業 を標準と	(採算性	こ着目して	求めた	는価格である <i>た</i>	が、想定
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政	
格しをた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	便 個別的 比 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	+1.0 -1.0 +26.0
基の	前年指定基準	地の価格	[108.7]	100	100	[103.0]			補	画地	0.0	因 行政	0.0
準検 地討	437	,000 円/㎡	100	[100.0]	[126.0]	100	38	38,000	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	則平標準1   拾		100 円/㎡	価 変格動	要因							a堅調に推移し 要は根強い。	ている
基準	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等を同一地点) 形である場合の検討				;								
地格の等	2格     標準地番号     -     要       (等)     公示価格     円/㎡     因				因 ( 個別的 )								
前か	変動率 年間	% の											

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 7 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 状	接面道: 状況	路の 説	主要交通施 との状況	法令上の規 制等
а	福岡中央	€4 福	岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ	 長 ;	東4.3 m市	5道		1住居 (70,172)
<u></u>		801	W+++5				7# /→			=-	-п/	±0+'	<u> </u>		1 分尺
b	福岡中夕   C   - 12	203	岡市中央区				建付 地	(	)	長方	が	南6 m市道	3		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
С	福岡中央		到市中央区				建付地	(	)	長方	i形	南4 m私道	Í		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
_		201					(15.44			4. 77		<b>+</b> - +\	_		145
d	福岡中夕   C   - 12	R 4   福	岡市中央区				貸家 建付地	(	)	台形	;	東3 m市道			1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
e	福岡中央	-	—————————————————————————————————————				更地			長方	·····································	東3 m市道	<u> </u>		1 住居
	C - 12	204						(	)	)					(70,160) 高度地区2種20m
NO	取引(円	価格 / m²)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因の比			住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	(01	100	[107.0] 100	100	100		204 200	100			000 04	街路	0.0	205 000
b	(	5,691	100.0]	[103.1]	100.0]	100.0]		391,289	100	_		383,61	7 <sub></sub> 交通・ 接近	0.0	395,000
	443	3,636	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		457,389	[117	.6]		388,93	6 環境	0.0	401,000
C	318	) 3,205	100 [100.0]	[107.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		341,116				389,84	画地	+3.0	402,000
d	(	)	100	[106.3]	_100	100		,	_100	_			行政	0.0	102,000
	360	0,810	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		383,541	[ 96	_		399,52	2 その他		412,000
e	40	) 1,094	<u>100</u> [100.0]	[105.6] 100	100	100 [100.0]		423,555	100 [108			389,29	7	[ <b>103.0</b> ] 100	401,000
NO	_	イ月率	ウ標準化	補正の内記				·	=	工地域	要因	の比較の内	与訳		
а	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		-1.0	交通・接近	+3.0 環	
		+0.70	画地	0.0	L ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		0.0	交通・接近	-3.0 環	·····································
		+0.51	 画地		 行政		-   <del>そ</del> の			 行政		+1.0		0.0	
c	正常	%/月	街路		<u> </u> <sub> </sub> 交通・接		┆環境			 封路				-3.0 環	<del></del>
		+0.80			 ¦行政		その			 <b></b>			 その他	0.0	
d	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	50K 封路			交通・接近		境
-		+0.35					<del>2</del> の			  行政		-3.0  		L _	·児 0.0 
_	正常	% / 月			!		1		0.0					0.0	培
2	正帝	% / 月 +0.93			·   交通・接 		│ 環境 └			封路 				+2.0 ¦環	<sup>児</sup> +10.0 
			画地	0.0	¦行政	0.0	その	1世	0.0	<b>宁政</b>		0.0	その他	0.0	

														` ,		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	5り、i	再調達原何	<b>画の</b> i	把握が図	<b>国難であ</b>	るため。			
(2)	-2 造瓦	战宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	『能な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及び	なび地番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>1</u> (	<u>)</u>	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	どで	地域 較	要因の比	個別的 比較	勺要因σ	) Æ	調達原価
	(円/	m²)				正规	/ i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	PAIN	(円/n	n²)	∓X		LUŦX			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>1</u>	00	<u>L</u>			
İ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			F	] / m²		•	
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事 費								% / 月	費用						% / 月
地址	也域要因の比較 街路					交通	・接近		環境			行政		2	その他	ļ

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

(4)開発法による価格算法											
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	閉発法を適用する場合(	の理由 最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。								
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)					
1,110,682,337	640,150,02	3 12	683,000	1,895.98	257,000	2,277.70					
開発法による価格	470,532,3	14円 (	362,000円/㎡)								

(4)-2 開発	*計画											
土地	七川四											
1 × E		公共潰地( a	~ c@1	수計 \			0.00 m²					
松	総面積 -	a 道路	1 (0)		b 公園	c 7	<u>0.00111</u> の他	1	重ケー	地有効で	面積( - )	
	1,301 m²		00 m²		0.00 m²		0.00 m²		70.7		01.00 m²	
総面積に対	 対する割合				0.00		0.00			.,00		
	( 100.0%)	( 0.0	0%)		( 0.0%)	(	0.0%)			( 100	0.0%)	
 建物	( 100.0 %)	( 0	3 70 7		( 0.070)		0.0707			( 100	,,,,,,	
	築面積	 延床面積		-	率算入床面積	容積率不算	<b>金属</b> 1	4	譲可能床	<b>面</b> 積	建物構造·戸数	፟
	549.84 m²	2,277.	70 m²	H 18	1,951.42㎡	D18T17	326.28 m <sup>2</sup>			5.98 m²		
<b>動地有効</b> 能	面積に対する割				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				債に対する		R C 5 (27戸	
	( 42.3%)	( 175.	1%)		( 150.0%)	(			( 83.		4 ;	
公法上の規		(	/		(				( 33.		I	
	地域等	基準建蔽率等		指	定容積率	基準容積	書家等	問口	・奥行		 前面道路、幅員	·
713.05	:/6/2/-3	坐十足版十寸		18	<b>是</b> 古很十	坐十百生	R+7	間口			<u>的固定品、相互</u> 路:市道	5.7
1 中専		70	0 %		150 %		150 %					
								奥行	m	符正追.	路までの距離:	
(4)-3 収支												
<del>(4) 0 4/3</del> 収入		a 販売単価			住宅	681	3,000 円/	m²	店舗等			円 / m²
100		b販売単価の算	定根拠							検討し	 て査定	, , , , , , , ,
		販売総額					分譲可能				販売総	 額
			住宅			) 円 / m² x					1,294,95	
			店舗等			円/m²x			m² =			0 円
									計		1,294,95	4,340 円
支出		a 建築工事費 (	単価)		建築工事単価(	(単価)	設計	監理料				
						)円/㎡ x		3 (	%) =		264,71	0 円 / m²
		b建築工事費(単何	ऻ)の算定	根拠	類似建物の建築	費等を参考と						
		建築工事費(総	額)					床面積			建築工事費	
			/		264,710	円/m²x		2,277.	70 m² =		602,92	9,967 円
		a 開発負担金	~ — 10 1r		883公北公安王/阿丁						0 円	
		b開発負担金の第	早正恨拠	<u> </u>	開発指導要綱よ 販売総額		理費比	玆	 販売管理:			
		販売管理費				54 040 T			•			
ᆂᆔᄼᆗ					1,294,9	54,340 円×			10 % =			5,434 円
支出合計											132,42	5,401 円
. ,	下資本収益率				12 %					_		
投下資本以	双益率の算定根	拠			開発事業者の借	入金利率・開	発利潤率・	危険負担	旦金率を考	慮して	査定	
(4)-5 開発	<b>発スケジュール</b>	,										
Iļ	頁目	価格時点からの期	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 4		発負担			6ケ月	販売管	理費(1其	月目)		6ケ月
建築工事(					入(1期目)		9ケ月		理費(2其			13ヶ月
建築工事(					入(2期目)		13ヶ月	販売管	理費(3其	月目)		17ヶ月
建築工事(	3期目)	17 (	ケ月 販	· 元収》	入(3期目)		17ヶ月					
(4)-6 収3	ち あ											
	項目		金額		販売総額比	複利班		割引	期間(月		複利現価 (	
収入	販売総額(1基		03,596,		-	×	0.9185	(	9ヶ月)			53,245 P
	販売総額(2)		25,899,			×		(	13 ケ月)			07,742
	販売総額(3基	男) 1,10	65,458,	906 円	( 90%)	×	0.8517	(	17 ケ月)	=		21,350 P
<u>収入合計</u> 支出	<b>建筑</b> 丁重弗/	1 #8\	- 60 202 4	007 🖽	- 10.06 >		0.0440	,	- 6左日)	, =		82,337 P
ΧЩ	建築工事費(建築工事費(		60,292,9 60,292,9			×		(	6ヶ月) 11ヶ月)	_		70,853 P 42,078 P
	建築工事費(:		82,343,			×		(	<u>ロッカ)</u> 17ヶ月)			42,076 F 12,363 F
	開発負担金	- 243/	,010,	0円		^		(	<u>- 17 クラク</u> 6 ケ月)			0 F
	販売管理費(	1期)	64,747,			x		(	<u>6ケ月)</u>		61,1	80,118 F
	販売管理費(		51,798,			×		(	13 ケ月)			15,485 F
	販売管理費(		12,949,			×	0.8517	(	17 ケ月)		11,0	29,126 F
支出合計					-						640,1	50,023 F
			収入の	り現価の	 の総和	 支	出の現価の	D総和			開発法による	価格
(4)-7 開発	発法による価格	i			337 円 -		640,150,0		=			32,314 F
											362,00	00 円 / m

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 8 宅地-1

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

 鑑定評価額
 156,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 481,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月	7日	(6)	[令和 4年1月]	360,000	円/m²
/ 2 ) 安地超木口	◇和 4 年 7 日	4 🗆	(こ)価物の話器	工党/再校		WAL	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 4 年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	·価							

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の要詞	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- /	中区御所ケ 谷2-40.		番3				地積 ( m² )	(	325	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の	の現 周辺 沢	②の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	そとの	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		E宅のほか、 全ち並ぶ住宅		西7.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	薬院大i	<b>通</b> 510 m		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 25 m、	西 35 m、	南 80	m、北	60 m	標準的使	用中低	層住宅均	<u>ե</u>		
近	標準的画地の形	状等 間口	約 18	m、 奥行	亍 約	18.5 m、	規模		330 ㎡程	度、	形状工	E方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし	J			5 m市道	交通	m	大通駅 7	南西方510		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	都心部住宅地  いが、利便性										ら不透明感は否めな れる。
	最有効使用の判定	中低層住宅地						対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> なり	1		
, ,	監定評価の手法 	取引事例比較				-,	/ m²					
0	)適用	収益還元法	収益価額		42	, , , , ,	/ m²					
		原価法	積算価額				/ m²					
		開発法	1	こよる価格			/ m²					
(6) ਜੋ	万場の特性	を目的とする	相対的に所得 況を背景に、	引が高いー) マンショ	次取得者の	のほか、共l <mark>まじめとし</mark>	司住宅の	建設を目 部住宅地	論む不動の地価は	加産会社等 は上昇傾向	が想定	自己利用の住宅取得 Eされる。近年の良好 ら。新型コロナウイル ご考えられる。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	が高く、近時の	の地価動向を 何で価格が変	E踏まえた( 受動する嫌り	価格が得い いがあり、	られた。一 規範性は <sup>・</sup>	方、収益f やや劣る。	価格は収	益性の係	側面から市	場価値	的な価格として規範性 値を把握したものであ もした比準価格を重視
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因行政
格し をた		円 / m²	100	[ ]		100	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 行	時点修正	禁止 標準化 補正	地域 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	1 副生指定县海	≛地の価格	[ ]	100	100	[ 1			補	画地		因 行政
単検 地討		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	443,	000 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的要因				総じて			」 更性が高く、需給動向 る。
基準 準価	- 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	快通地点(代表標準 計 標準地	地等と同一地 -	形 状成 況	l		部に近い- 西は上昇他				、不重	加産市況は堅調であり
地格 の等 前か	公示価格	] +8.6 % 半	- 円 / ㎡ :年間	要 因 % の	(個別的)要 因		り要因に変	ど動はない	, I <sub>o</sub>			
		1 .		1	1							

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 8 宅地-2

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	福岡中央		岡市中央区				建付地	(		ほl )方形	ぎ長 形	北西3.2	m市道			1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
b	- 14 福岡中央		岡市中央区	·			更地				ぎ長 ま	西3 m市	道			1住居
	- 10	04						(		)   方 <del>月</del> 	が	北2 m 角地				(70,160) 高度地区2種20m
<u> </u>	福岡中央 C	4 福	画市中央区 岡市中央区				更地	(		ぼI 形	<b></b>	東4 m市	道			1 住居 (70,160)
d	- 11 福岡中央		岡市中央区				更地			<b>不</b>	整形	南東7 m	市道			商業
u	С			•			文地	(		)	<b>岩</b> ガシ	用木/ III				向来 (100,400)
 e	- 11	08														
	_							(		)						
10	取引1	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付			定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		惟定標準( (円/㎡)		別的要因 比較	<b>0</b>	査定価格 (円/㎡)
а	(	) ,966	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0			281,876	100	01.3]		395,3	街路		0.0	395,000
b	(	)	100.03	[110.5]	100.0			201,070	_100			393,3	38 交通 接近		0.0	393,000
	344	, 234	[100.0]	100 [109.0]	100	100		388,538	100	7.2]		445,5			0.0	446,000
_	427	,573	[100.0]	100	[ /	] [100.0]		466,055		5.1]		490,0	画地 68 一 行政		0.0	490,000
d	522	) 1,357	100 [100.0]	[104.0] 100	100	_ <u>100</u> ] [ 97.0]		560,053	100	0 2.3]		498,7			0.0	499.000
e	(	)	100	100	100			000,000	100			400,1	11	[ <b>100</b> 100	.0]	400,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化								-	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	近 0.0	環境	<sup>1</sup> -25.(
		+0.60	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	近 +2.0	環境	<sup>气</sup> -10.0
		+0.95	画地	 -2.1	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
 C	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近 -2.0	環境	÷ 0.0
		+1.00	画地	0.0	└	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
d	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -4.0	環境	<sup></sup> +17.0
		+1.00	画地	-3.0	└	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
e		% / 月	街路		<u> </u>  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		_ L	
 + I	」 比準価格法	中定の	⊥		1		1						〔比準価	———— 格·	A	<b>95,000</b> 円 / ㎡

(2)₹	<b>積算価格</b> 算	拿定内	訳														
(2)-	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に有	すしては	おり土地の	)再	調達原価の	D把握:	が困難で	あるた	:め	
(2)-	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
造	成事例番	号						所在及び	が地番								
素	地の取得		事情補	正	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化	補正	時点個	<b>多正</b>		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
付	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
熟	\成度修正		[	]	/ 100				積算值	西格			P	g / m²			
内訳	}																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域	護因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		ŕ	<b> </b>		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	15,688,883	2,875,640	12,813,243	7,375,000	5,438,243	( 0.9534 ) 5,184,821	(4.2 0.4)
	収益価格	136,442,658	円 ( 420	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	 況									I.F.	目前中央(県) ———	- 8		地-4
		用	途	建築	面積	( m² )		ħ	構造・『	皆層		延床	面積		1)	m²)
共同	目住宅					160.00	S		4 F	:					640.00	
2	法上の規	制等														
	<b>企</b> 地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>債</b> 率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1位	注居 夏地区2種	20m	60		200 %	200 9	6	3	325 m²		.5 m×	18.5 m	前面道路:	:市道		'.5 m
	思定建物の		4 階建共同( 8 戸 )	 主宅(3 L	DK(	事有面積約 7	0 m²) >		有効率 理由	(	90.0 %	共同住	特定道路   まままま   特定道路   ままままままままままままままままままままままままままままままままままま		<b>!</b> :	m
(3)	-3 総収益	· 首山 広	 ı≜D													
. ,	階層	用途		面積	有効率	有効面積		nd当たり 賃料	り月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	伯僧			( m²)	(%)	(m²						(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
				400.00	00.0	444.6			0.000		000	000	1.	0	288	3,000
1	~ 1	居宅		160.00	90.0	144.0	U		2,000		288	,000	1.	0	288	3,000
		居宅		160.00	90.0	144.0	0		2,200 3		316,800		1.	0	316	8,800
2	2 ~ 4	<i>1</i> 2-0		100.00	30.0	177.0			2,200		310	,000	1.	0	316	8,800
	~															
	~															
	~											_			4 000	100
	計			640.00	90.0	576.0	0				1,238	,400			1,238	
左	 F額支払賃	   							1.238.	400 F	円 x 12	 ケ月 :	=	1	4,860,80	-
										.00		・/ · 12ケ月		·	.,000,00	0円
			の算出根拠			共益費を授	受する	慣行が	ないた	め、	非計上					
7	その他の収	双入(駐車	車場使用料等)			,	6,000 l	円/台;	×		6 台×12	ケ月+		=	1,152,00	00 円
貨	資倒れ損失	き(算出	艮拠、金額)			敷金等によ	り充当									0 円
	空筝によ				(0/ ) )		,860,80					) %				
			(%) + ( ×	全至率 B(	(%))	+ 1	,152,00	00 円 :	<b>×</b>		4.0	) % =			640,51	
	人上計	+ a+		E/4. \		4.00	. 400 П		00	0.0/			00.0/	1	5,372,28	
			i(空室損失考原 i及び償却額(3	-	唐後)	· -	3,400 円 『年数(	J X	96. 4 £	.0 % ∓\		1.  回り(	00 % =		11,88	39 H
11	1.3 ΔV <del>+3</del> Δ.	- AZ/ 11 III		- エ ! ス へ っ	// i× /	1,23	3,400 P	×		.0 %			0.2563 = '		304,70	06 円
		入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			×		%	×		% =			0円
	総収益		+ +					,688,8	383 円		(		48,273	円/m <sup>r</sup> )		
			月額支払賃料			( )内は3			10.1	+ ==	±**-	Hr.	: ch ch 66.45 ***	<b>₩</b>		九任心
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	桶   時.  正	点修 標準作 補正	七   類   差修	建物格 多正	地域因の比	或要 比較	基準[ 格差修]	首   <u>首</u> E   (	定実質賃料 円/㎡)	基準地	·基準階の	の 真料
а	福岡中央 (賃) -	₹ 4 C 1404	2,285 ( 2,105	100	[100 ] 100	-	_	00 00.0]	100 [100		100 [100.0	_	2,285	対象基準月額実	階の 質賃料 2,249 F	円/㎡
b	福岡中央 (賃)		2,180	100	[100 ] 100			00.0]	100 [100		100 [100.0	1	2,180	月額支		
С			(	100		<u>100</u>	1	00 ]		]	100 [	_ ]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	身	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		472,000 円	118,000,000 × 0.4	%
維持管理費		800,640 円	16,012,800 × 5.0	%
	土地	364,000 円	査定額	
公租公課	建物	1,003,000 円	118,000,000 × 50.0 %	× 17.00 / 1000
損害保険料		118,000 円	118,000,000 x 0.10	%
建物等の取壊費用の積立金		118,000 円	118,000,000 x 0.10	%
その他費用		0 円		
総費用				
~		2,875,640 円	( 8,848 円/㎡)	(経費率 18.3 %
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.2 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c:設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		118,000,000 円	179,000 円 / ㎡x 640.00 ㎡	設計監理料率 × (100%+ 3.00%)
元利逓増償還率		0.0625	躯体部分      仕上部分	設備部分
		7,375,000 円	0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % +	- 0.0889 x 20 9
X X	(	22,692 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				15,688,883 円
総費用				2,875,640 円
純収益 -				12,813,243 円
建物等に帰属する純収益				7,375,000 円
土地に帰属する純収益 -				5,438,243 円
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益			5,184,821 円
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	(	15,953 円/㎡
<u>(♥/ ₹ ┸≻╚</u> ♥╱╂Х≖IЩ1苷	透ル利凹リ			420,000
		136,442,658 円	(	420,000 円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) - 9 宅地-1

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

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

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)	[令和 4年1月]	295,000 円/㎡
(2) 中北田木口	ATI 4 T 0 D 04 D	/ F ) / T + 2 O 15 * F	工告/年格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## という   本語   本語   本語   本語   本語   本語   本語   本	2 鑑	定評価額の決定	『の理由の要旨												
地	基					5番1						1,		法令上の規制	訓等
上方形		形状	敷地の利用の 況		辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	処	理施			足との		
正 標準的画地の形状等 関口 約 35 m、奥行 約 35 m、現積 1,200 m程度、形状 正方形 増地域的特性 特記 特にない 第 1 5 m 市道 交通 六本松駅南方600 m 法令 2 c ほ (60,200) 規制 では返すので ままり 1 c m は返すので ままり 1 c m は返すので ままり 2 c m に の 2 c を 7 m する と 7 m すると 7 m す				が混る	Eする幹線道		市道、		ガ	ス、	 六本松(	600 m		高度地区2種20	Om
議事	(2)	範囲	東 70 m、西	20 m、	南 50	m、北	150 m	標準的	使用	高層共	<b>共同住</b> 名	包地		<u> </u>	
地域関内特性   特記   特にない   事項   特にない   事項   特にない   事項   特にない   事項   特にない   事項   表令   2 住居   を表す。   表令   2 住居   上表   2 住居   表令   2 住居   上表   2 住居   表令   表令   表令   表令   表令   表令   表令   表	. —	標準的画地の形状	大等 間口	約 35	m、 奥行	亍 約	35 m、	規模		1,20	00 ㎡程	建度、	形状 [	 E方形	
地域要因の将		地域的特性	特記 特にない			街 15	m市道	3	交通	六本松	駅南方(	600 m	法令		
東子測   3と子測する。マンション用地の需要観合は続いており、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。マンション用地の需要観合は続いており、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。マンション用地の需要観合は続いており、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。マンション用地の需要観合は続いており、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。			事項			路		1	施設				規制	(60,200) 高度地区2種2	Om
(3)最有効使用の判定   高層共同住宅地   (4)対象基準地の個別的要   三方路   日本													.— -		• • • • •
取引事例に較法   比準価格	(3)最	有効使用の判定							<b>の</b> (	象基準 個別的	地要	方路			+3.0
「	` '					42									
開発法   開発法による価格   389,000 円/㎡	וַנעי	<b>直</b> 用													
(6) 市場の特性															
である。市内の分譲マンション販売は非常に好調で、用地不足が益々顕著となっている。したがって消費者の二一満たす商品開発可能な土地については需要の機合が依然として続いている。需要の中心とな価値格が1坪60~70万円程度であるが、優良開発素地であればさらに高値となるケースがみられる。  (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価	\ <del>- \</del> - \	B - 4514					-,		5 <del>- 1</del> 2 7	N N	<u> </u>	72.2.	. FIR 7% +	- 4 2 <b>7-</b> - 4 2 10-2	~ 보노 <del>- </del>
検証及び鑑定評価額の決定の理由 ただし、優良開発素地の需要競合は続いており、投資探算性だけでは依然として開発素地取得は難しく、現在の取事を持って、本件では、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法に価格をやや重視し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した で表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 安通 切 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	(6) 山고	易の特性	である。市内の 満たす商品開発	分譲マン? 可能な土地	ション販売 せについて	は非常に対は需要の	好調で、用 競合が依然	地不足 として	こが益々 こ続いて	₹顕著 œ	となっ <sup>7</sup> 需要(	ている。し D中心とな	たがっ :る価格	って消費者の二 <mark>-</mark> 8帯は、容積率	-ズを 100
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の比較   の規準価格   内   準 交通   域 交通   要 環境   である場合の検討   である場合の検討   が である場合の検討   世報   世報   世報   である場合の検討   世報   世報   世報   世報   世報   世報   世報   世	`´検討	証及び鑑定評価	ただし、優良開準も考慮せざる	発素地の を得ない。	需要競合は 従って、	続いてお 本件では、	り、投資採 、分譲マン	算性た ション	ごけでに ノ業者の	は依然。 D投資技	として <b>彩算性</b> を	開発素地取 を最もよく	得は難 反映し	誰しく、現在の₽ √ている開発法↓	収引水 こよる
格しをた     円/㎡     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     正 行政 その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 幅準化 修正 幅正 医の比 修正 幅正 医の比 管面中央(県) - 3     標準化 横正 医母の比 管面 の比準価格 (円/㎡)     地域要	公規価	標準地番号	標準地			因のは	比 要因 <i>0</i>	) 0	り規準値	格	準	交通		域 交通	
指定基準地番号   時点 標準化   地域要   個別的   対象基準地   標   街路   0.0   地   街路   技   である場合の検討   世価計   地格   の等   公示価格   日か   日か   日か   日か   日か   日か   日か   日		公示価格				100	-	_				–			
指か にら 福岡中央(県) - 3	をた		円 / mf 	100	[ ]	[ ]	<u> </u>				-	その他			
準検     100 </td <td>指か 定ら</td> <td></td> <td>_</td> <td>時点 修正</td> <td></td> <td>因のは</td> <td>比 要因の</td> <td><math>o \mid a</math></td> <td>り比準値</td> <td>両格│┌</td> <td>  準</td> <td>交通 環境</td> <td>0.0</td> <td>域 交通 要 環境 -</td> <td>-7.0 +1.0 +30.0</td>	指か 定ら		_	時点 修正		因のは	比 要因の	$o \mid a$	り比準値	両格│┌	準	交通 環境	0.0	域 交通 要 環境 -	-7.0 +1.0 +30.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 である場合の検討 準価討 地格 の等 公示価格 円/㎡ 因 (10)  - 1 対象基準地の検討 継続 新規	準検		_	<del></del>	l	I	-	-	401,	000	正	行政	0.0		0.0
基準検     である場合の検討       準価討 代表標準地 標準地番号     成 況 伊/㎡       の等     公示価格     円/㎡       因別的要因に変動はない。       個別的要因に変動はない。       面別的要因に変動はない。	(10) 対年ら	継続 新規 前年標準価格		00 円 / mf		要 图	/				く。銀	行貸出金・			
の等 公示価格 円/㎡ B 個別的要因に変動はない。 歴史 日	基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	•	地等と同一地 -	· <sup>[点]</sup> 形 状 成 況	世	1_6.								<b>哥</b> 迈地
前か   変動率  年間 +8.1 %  半年間 %  の   ` <sup>妄 凶 ´</sup>	の等	公示価格	+8.1 % 半年		因			的要因	に変動	はない	٥				

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) - 9 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	き番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	河地 彡状	接面道 状況	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼ ) 形	É台 i	西5 m市	道				1 住居 (70,200) 高度地区2種15m
b	福岡中央 K	: 4 福	岡市中央区				建付地	(		長方)	ī形 i	南西5.9	m市道	Ī.			1 中専 (60,150) 高度地区2種15m
c	- 111 福岡中央 K	: 4 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整	:	南東3.8 北東2.5 角地		Ī			1 住居 (80,160) 風致地区 高度地区
d	福岡中央 C	: 4 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼ ) 方形	:	南東3.4 北西1.7 二方路		Į			1 中専 (70,150) 高度地区2種15m
e	-							(		)							
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要		定標準作円/㎡		個別的 比較	的要因(	D	査定価格 (円/㎡)
a	( 302	,300	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		338,576		.9]		413,4	02 3	i路 乏通・		0.0	426,000
b	267	, 170	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		281,864	100 [ 74			378,3		接近 環境		0.0	390,000
С	( 229	,180	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]		256,569	100			423,3	Ī	画地		3.0	436,000
d	(	)	100	[102.8]	100	100		,	_100	)				ラ政 マグル		0.0	,
e	(	,228	[100.0] 	100	[100.0] 	[102.0] 		218,932	[ 52 			417,0	13	その他	[ <b>103</b> .	0.0 <b>0</b> ]	430,000
NO	ア事情の内容		り標準化			-					要因0	の比較の	内訳				
_ а	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-11.0	交通・	接近	-8.0	環境	0.0
		+1.00	画地	0.0	  行政	0.0	こその	· 他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他	 3	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・	接近	-7.0	環境	0.0
		+0.55	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-12.0	L ¦ その他	3	0.0		
c			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-15.0	交通・	接近	-1.0	環境	-20.0
		+0.96	画地	-2.1	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	 ¦ その他	3	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-13.0	交通・	接近	-2.0	環境	-30.0
		+0.28	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-12.0	その他	3	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		i	街路			交通・	接近		環境	į
			画地		¦行政		その	 他	:	 行政			その他	3			

															` ,		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化	匕補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	<u>)                                    </u>	10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正	=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域頭較	要因の	比 個別的比較	勺要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)		<u>0</u> ]		]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	

(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				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間( 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						( )	)	( )
	117 关/西校							%
	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		賃貸マンションそれる しいので適用しない。	ぞれの市場環境を踏ま <i>え</i>	え、最有効使用及び市	場参加者の観点	から、	収益

(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	開発法を通	箇用する場合(	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	れているため
収入の現価の総和	支出の現価の総和	口 投下	資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
1,557,071,817	1,017,201,4	419	12	710,875	2,715.60	296,450	3,173.74
開発法による価格	539,870,	398 円(		389,000 円 / ㎡)			

(4)-2 開発計画												
土地												
	公共潰地( a	~	合計)				0.00 m²					
総面積	a 道路		шиг /	b 公園	HRY.	c そ	<u> </u>		敷	也有効菌	面積( - )	
1,387 m²	0.	00 m²			0.00 m <sup>2</sup>		0.00 m²				87.00 m²	
総面積に対する割合												
( 100.0%)	( 0.0	)%)		(	0.0%)	(	0.0%)			( 100	0.0%)	
建物										-	-	
建築面積	延床面積		容積	<b>率算入</b>	床面積	容積率不算	<b>拿入床面積</b>	3	分譲可能床	面積	建物構造 •戸数	女·標準住戸
482.85 m²	3,173.	74 m²		2,70	60.40 m²		413.34 m²			5.60 m²		
敷地有効面積に対する割	合	•						延床面	積に対する	5有効率		
( 34.8%)	( 228.8	3%)		( 19	99.0%)	(	29.8%)			56 % )		
公法上の規制												
用途地域等	基準建蔽率等		指	定容積	率	基準容積	<b>責率等</b>	間口	・奥行		前面道路、幅員	等
2.住民								間口	m	前面道	 路:市道	15.0 m
2 住居 高度地区2種20m	70	) %			200 %		200 %	奥行			路までの距離:	m
								~!]	""	10 10		"
(4)-3 収支計画												
収入	a 販売単価			住宅			0,875 円/					円 / m²
	b販売単価の算	定根拠				類似地域に所				検討し		
	販売総額	( <u>)</u>			販売単価		分譲可				販売総	
		住宅店舗等	<del>_</del>		710,87	5円/㎡ × 円/㎡ ×		2,715	$\frac{6.60 \text{ m}^2}{\text{m}^2} =$		1,930,45	<u>12,150円</u> 0円
		占舗式	<del>5</del>			円/III X					1,930,45	
支出				建築丁	事単価	(単価)		·監理料			1,930,43	2,130   ]
ХЩ	a 建築工事費 (	単価 )		是水土		マーゴック O 円/㎡ ×			•		205 24	4 円 / ㎡
	b建築工事費(単信	m)の質?	<b>宁根</b> 拠	<b>類似建</b>					70 ) -		303,34	4   ] /
	*た水エチ兵(干!	щ) <del>«У УТ</del> Х	LIKIX	XX19X	がひた木	200000		床面積	<u> </u>		建築工事費	(総額)
	建築工事費(総	額)			305 344	円/m² x		3 173	3.74 m² =			2,467 円
	a 開発負担金				000,011	137111 ~		0,110			000,00	0円
	b開発負担金の第	草定根拠	U									- 13
	<b>吃去茶油</b>			貝	反売総額		販売管	理費比	上率		販売管理	費
	販売管理費				1,930,4	I52,150 円x			13 % =		250,95	8,780 円
支出合計 + +											1,220,04	1,247 円
(4)-4 投下資本収益率				1	2 %							
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			<u> </u>									
項目	<u></u>	нве		項目		価格時点か	この期間		項目		価格時点から	の問題
準備期間			開発負担			開作成光力.	<u>50新聞</u> 0ケ月	販売管	<del>四日</del> 管理費(1其	3日)	四位内無力・2	9ケ月
建築工事(1期目)			成売収 <i>)</i>		目)		 17 <i>ケ</i> 月		三 <u>年夏( ) *</u> 管理費( 2 其			26 ケ月
建築工事(2期目)			販売収 <i>)</i>				22ヶ月		三二、 管理費(3其			0ケ月
建築工事(3期目)	22 4	カー 貝	販売収 <i>)</i>	\((3期	目)		28 ケ月					
(4)-6 収支の複利現価												
項目		金額		販売	売総額比	複利班	見価率	割引	引期間 (月	)	複利現価 (	x )
収入 販売総額(1期	期) 1:	54,436,	,172 円		8%)	×		(	17 ケ月)	_		33,288 円
販売総額(2)		39,925,			72%)	×		· `	22 ケ月)			75,515 円
販売総額(3	期) 3	36,090,	,430 円	(	20%)	×	0.7676	(	28 ケ月)	=		63,014 円
収入合計	4 #0\	-	0.47. 77	-	-		-					71,817 円
支出 建築工事費(		96,908, 96,908,		_	10%)	X			8 ケ月)			53,327 円
建築工事費(注		96,908, 75,265,			10%)	×		-	15 ケ月) 22 ケ月)			06,668 円 26,077 円
開発負担金	- 793/	, 200 ,	, <u>97年门</u> 0円	_ `	0%)	×		_ `	<u>22 7 万 7</u> 0 ケ月 )		,	<u>20,077 []</u> 0 円
販売管理費(	1期) 1:	25,479,		_ `	50%)	×		_ `	9ヶ月)	_		52,820円
販売管理費(2		25,479,			50%)	×		-	26 ケ月)			62,527 円
販売管理費(	3期)		0 円	(	0%)	×	1.0000	(	0ヶ月)			0 円
支出合計		-									1,017,2	01,419 円
		収入	の現価の	の総和		支	出の現価の	D総和			開発法による	価格
(4)-7 開発法による価格	i	1,55	7,071,	817 円	-	1	,017,201,4	419 円	=			70,398 円
											389,00	00 円 / ㎡

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会	会社	
福岡中央(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士高オ	俊二	
鑑定評価額		1.670.000.00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		2,650,000 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 2,090,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 10日 倍 (2)実地調査日 令和 4年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	,										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,211 3 11 1	央区渡辺通 - 12 -	11丁目12 9」	2号3番	1			地積 (㎡)	(	630	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の利用 <i>の</i> 況	)現 周 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要注接近	な交通施 の状況	設との	商業 (80,600) 防火	
	方形 : 2	店舗兼事務所 SRC 9		雪の事務所、 建ち並ぶ商業		南西50 m 県道、 南東側道		水道、 ガス、 下水	渡辺通	近接		(その他) 駐車場整備地 (100,578)	X
(2)	範囲	東 30 m、西	150 m、	南 150 i	m、北	150 m	準的使用	用 中高	層店舗兼	事務所均	也		
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 20	m、 奥行		35 m、	規模		600 ㎡程	度、	形状!		
│ 隣 — │ 地 │ 域	地域的特性	特記」通称「渡	辺通り」		街 50	m県道	交通	渡辺道	<b>通駅近接</b>			  高業  (100,600)  防火	
l "∟		事項			路		施設	:			規制	  駐車場整備地	X
	地域要因の将 来予測	大規模オフィブ 開業・オープ										級ホテル(R 2	2) D
	対使用の判定	中高層店舗兼		15			``	対象基準 の個別的 因	: /	也 責率			+2.0 -2.0
(5)鑑え   の道	官評価の手法 8日	取引事例比較短				0,000 円/							
	2/13	収益還元法	収益価		2,460	0,000 円/							
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格		/ 円/							
(7)試拿 検i	易の特性 章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	J - R E I T 仮 比準価格は高度 して試算した。	-地取引件 ばい。取引 くれで を を を を が可能 を を が で が で が で が で が で が で が で が で が で	数は10% 価格帯は数値 期末鑑大規模・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	程度減少に できます できまり できまり できまり できまり できまり できまり できまり でき はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい はい	した。渡辺通 意円だが、J - トは4%強 を重視して討 生右されるが	が - RE は。 ば算し、 が、投資	オフィス I T は 3  説明力か 采算性か	(空室率に 0億円に 「高い。」 「重視され	はR3年に 以上の物件 	こ入って ‡を探し は高層に む域でに	て2%強まで上 している模様。	昇し、 近隣の  を想定 なる。
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m²	[ ] 100	100	100	[ ]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-5.0 +9.0 +40.0
基の 準検 地討	前年指定基準 3,900,	地の価格 ,000 円/㎡	[102.6]	100 [105.0]	100 [145.0]	[100.0]	2,63	30,000	補 正 -	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年ら 象標の	- / 悬生班か共		  00 円/㎡ 也等と同一地	価 変 格 動		国	対象ビル	の竣工	号がR3 期限は2	/ 9 に竣 <sup>1</sup> 0 2 6 年	工。なま 末に 2 <sup>生</sup>	」 お天神ビッグバン 拝延長されている スビルが竣工予録	3.
基準検 準価討 地格 の等		標準地	- 円 / ㎡	形状思想	要因	s 南線沿	いの薬院					スピルが竣工予定。 レが竣工予定。	上。坝
前か	変動率 年間	+3.9 % 半4	丰間	% の	、要 因								

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-2

<b>V</b> 0	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形		i道路の 元	註(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 KDH	4 福	岡市中央区				建付地	(		不整)	新 北東6 北東6	m市道 m				商業 (100,400)
	- 10						777 / 1									<del> </del>
b	福岡中央 C - 20		岡市中央区				建付 地	(	,	) ) 	示形 北22	<b>M</b> 国坦				商業 (90,400)
c	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほほ ) 方形		m市道				商業 (90,400)
	- 20		<b>□</b> →				7-12-/				-T/ = 0.7	<del>.                                   </del>				<del>* ***</del>
d	福岡中央   K   - 30		岡市中央区				建付 地	(		長方)	所 常 和 市 市 市 市					商業 (100,460)
e	_	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						(		)						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付流の補力			 定価格 円 / ㎡)	地域のは	域要 比較	 推定標 <sup>2</sup> 格(円/r		□ 個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	( 1 902	200	100	[100.0] 100	100	100	1	044 944	100		2 640	400	<b>計路</b>	(	0.0	2 650 000
b	1,802	, 300	100.0]	[100.0]	[ 93.0 _100	100	1	,941,841	100	3.3]	2,649		泛通・ 妾近	(	0.0	2,650,000
	2,448	, 147	[100.0]	100	[100.0		2	,448,147	[ 75		3,259	,850 J	環境	(	0.0	3,260,000
С	1,909	, 299	<u>100</u> [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]	2	,004,764	100		2,586	,792	画地		2.0	2,590,000
d	(	)	_100	[108.0]	_100	100			_100		-		<b>亍政</b>		2.0	
e	(	)	[100.0] 	100	[100.0 100 [	[105.0] 100 ] [ ]	2	,157,746	100 [	9.6] D	2,710	,736	その他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	2,710,000
<b>VO</b>	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記		1				工地域	ブラッド 関係 できまい できない できない できない かいかい できない かいかい かいかい かいかい かいかい かい かいかい かいかい かいか	の内訳			<b>"</b>	
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-12.0	)   交通	接近	-2.0	環境	0.0
		0.00	画地	-0.2	¦行政	0.0	しての	他	0.0	 行政	-15.0	- L ) ¦そのff	<u>b</u>	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-6.0	)   交通	接近	-6.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政	 -15.(	 ) ¦そのff	 ይ	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・		<del> </del>  環境			街路	-6.0	<del> </del> )	接近		環境	0.0
	.	+0.50	 画地		- - -   行政		   <del>て</del> の			 行政		´_└ )			<u>L</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		/ <sub>)</sub> · 交通			環境	-5.0
	-	+0.80	 画地				└ ├その			 行政		´_└ <sub>)                                  </sub>		0.0	<u>_</u>	
e	C	% / 月	街路	.5.5	交通・		環境		0.0	街路	10.0	, · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			環境	<u> </u>
			 画地		- - -   行政		_  -   <del>そ</del> の	· 他		 行政		-			L	
_	             	h 🗢 🔿 T	<b>#</b>		I		1					i	価格:			<b>00,000</b> 円 / ㎡

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

#### (3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (4.2 0.4) ( 0.9364) 50,644,832 139,307,753 189,952,585 76,508,000 62,799,753 3.8 % 58,805,689 収益価格 1,547,518,132 円 2,460,000 円/m²) ( 収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	物の状	:::::::::::::::::::::::::::::::::::::									<b>哟中犬</b> (宗 <i>)</i> ──	5 - 1	七地-4
		用	途	建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)
店舗	兼事務所	Ť				400.00	R C	9 F	=				4,020.	00
2	法上の規	制等				·								
用途			基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業	€ 亘場整備地	117	100 %		600 %	578 %		630 m²	10	.5 m× 34	1 0 m	前面道路:	:県道	50.0 m
<b></b> 方人	(						4±0 ( 0						までの距離:	m
沱	定建物の	<b>が成安</b>	1階店舗、28台)。	~9階事	務們。♪	℧体駐車場を併	F設(∠	有効率 の理由	,	70.6 %	回作型リント	ビルとしては	ਰ√ਲ <del>ਿੰਨ</del> ਰਮ	
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳				,							
		用道	床面		有効	有効面積		たり月額	月	額支払賃	<b>∦</b> } a	保証金等(月	数) a保証金等	等 (円)
	階層				率 (%)	(m²)	支払賃制 (円)	F <del>1</del>		( F	円) t	 権利金等(月	数) b権利金領	等 (円)
		店舗		400.00	70.0	280.00		5,453		1,526,8	340	10.0	0 15,	268,400
1	~	<b>Д</b> НІВ											_	
2	. ~ 9	事務所	f	400.00	80.0	320.00		4,545		1,454,4	400	6.0	0 8,	726,400
	~	駐車均	2	420.00										
	~												85	079,600
	計		4	,020.00	70.6	2,840.00				13,162,0	040			010,000
年	額支払賃	料						13,162,	040 F	円× 12ク	7月 =		157,944	1,480 円
	共益費(管						900円/			0.00 m²x	12ケ月	=	30,672	2,000 円
			の算出根拠			周辺地域の共							0.400	
		`	車場使用料等) 根拠、金額)				5,000 円/			28 台×12ク	「月+		= 8,400	0,000円
						敷金により担	11木 <b>さ</b> れて 616,480		Z at 1	4.0	0%			0 17
	≦室等によ + a)x 空		・相当額 (%)+( ×空	室率B(	%))		400,000				% =		7.880	),659 円
رنا	 人上計	+ a+				0,	100,000	13 ^		1.0	70			5,821 円
			(空室損失考慮			85,079	,600 円 ×	: 96	.0 %	×	1.0	00 % =		6,764 円
			· :及び償却額(空		憲後)		年数( 円 ×	1	年)	運用利回	回り(	%) =		0 円
7	· の他の収 <i>)</i>	に係る		(空室損失	老庸後)							% =		0円
	371337(X) 3収益		+ +	.(	31612)			52,585 円		(		301,512	円/m²)	0 13
			 )月額支払賃料σ	)算出根拠	 L	<u> </u>				`			,	
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正		点修 標準化 補正			或要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	福岡中央 (賃)		3,958	100	[100	-	100			100		4,398	対象基準階の 月額実質賃 <sup>3</sup>	料
	-	203	( 3,932 )	[100.0	] 100	[100.0]	[ 90.0	[100	.0]	[100.0]	1			68 円/㎡
b	福岡中央 (賃)	4 C 204	4,596	100 [100.0			100 [ 85.0	<u>100</u>		100 [115.0]		4,702	月額支払賃 <sup>5</sup> ( 4,54	科 45 円/㎡
с	福岡中央		( 4,545 )	100	_ [100		_ 100	100		100			基準階 2	F B
	(賃) -	205	3,653	[100.0				_		[100.0]		4,566		

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		6,200,000	円	1,240,000,000 x 0.5 %	Ď	
維持管理費		19,504,632	円	197,016,480 × 9.9 %	b	
\\	土地	11,920,200	円	查定額		
公租公課	建物	10,540,000	円	1,240,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		1,240,000	円	1,240,000,000 × 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		1,240,000	円	1,240,000,000 × 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用		50,644,832	円	( 80,389 円/㎡)(	経費率 2	26.7 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.2	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	. 9364
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		1,240,000,000	円	000 000 TI / 2	設計監理	
— 71) K   M   M   m - h				299,000 円 / ㎡x 4,020.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0617		0.0450 x 40 % + 0.0566 x 30 % +	0.0889 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×		76,508,000 121,441 円 /	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				18	9,952,585	円
総費用				5	60,644,832	円
純収益 -				13	9,307,753	円
建物等に帰属する純収益				7	6,508,000	円
土地に帰属する純収益 -				6	2,799,753	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			5	8,805,689	円
×				(	93,342	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8	%			
		1,547,518,132	円	(	2,460,000	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額2,670,000,000 円1 ㎡当たりの価格4,360,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(	1)価格時点	令和 4年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月	3日	(6)	[令和 4年1月]	3,250,000 円/㎡
	2)実地調査日	△和 4 年	6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			W/J	路線価又は倍率	倍
F	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	<b>∀</b> 1μ + ∓	<u>од зод</u>		тте іші і			価	倍率種別	
(	3 )鑑定評価の条件	更地として	の鑑定評価							

	塩ル計画領の沃ル		女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 3	市中央[2 ]通 4 -		94丁目16 8」	番					地和 ( m² )		613 )	浸	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	钊用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	商業 (80 防火	,600)	
	長方形 1:1.2	店舗兼事務 R C 7F 1			雪の事務所、 5並ぶ商業地	1 1 - 15	北東50 県道、 三方路	m		水道、 ガス、 下水	西鉄福 100 m	量岡 ( 天神	)	駐車	: の他) 三場整備地 0,600)	也区
(2)	範囲	東 100 m	n、西	0 m、	南 100 i	n、北	50 m	標準	的使用	申高	層店舗	兼事務所	地			
近	標準的画地の形ង	大等 「	間口 約	20	m、 奥行	ī 約	30 m、	規模	模		600 m²	程度、	形状	長方?	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 渡辺	通り沿約	線の高度	商業地	街 50	m県道		交通施設	南東7	<u></u>	<b>F神)駅</b>	法令規制	(10	業 10,600) 車場整備 <sup>‡</sup>	也区
	地域要因の将 来予測			アの渡辺通り沿線に商業ビル、ホテル、事務所ビルが建 し、地価は引き続き上昇傾向で推移している。						が建ち	が高	度商業地	。福岡	都心	部の不動	産市況
(3) 5	侵有効使用の判定	中高層店舗	后舗兼事務所地 						'	対象基準 の個別的 因	集地 三 内要	方路				+5.0
` ′	監定評価の手法 Name	取引事例と		比準価			-,	円/㎡	`							
0	)適用	収益還元法		収益価		3,880	0,000	円/㎡								
		原価法		積算価		/ 円/㎡										
		開発法			による価格		/	円/㎡								
(6) ਜ	5場の特性	ほか一般事 りは低下側	事業会社 質向にあ	、大手 <sup>7</sup> る。天ネ	を中心とした 不動産会社( 申南エリア) 寺感とも相(	等である。 こおいてき	福岡都 も、 好調	心部に  な不動	おける 産投資	る投資物 資市場を	が作の取っ 背景に	図引は依然 こ天神ビッ	として活 クバンの	5発で D進展	であり、投 そやウォー	}資利回 ∙ターフ
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	説得力のa 比準価格。	ある価格 よりも低	である。 位に求る	と収益価格だ 一方、収益 かられた。 して、鑑定記	益価格は <sup>7</sup> したがって	下動産の て、本件	収益性 では、	に着目 実証的	目した個 りな比準	「格で理	l論的であ	るが、賃	<b>賃料</b> σ	つ粘着性に	より、
(8)	代表標準地	標準地		時点	標準化	地域要				基準地	標		0.0	地	街路	-5.0
公規		_		修正	補正	因の比 較	じ 安原 出事 と				内 準 訳 化		0.0	域	交通	-1.5
示準 価と		5 -	· 12								訳化補		0.0 +5.0	要因	環境 行政	+1.0 0.0
格し	公示価格		-	101.8]	100	100	[105	.0]	4 23	0,000	正		0.0	1	その他	0.0
をた	3,930,	000 円/r	n ′	100	[105.0]	[ 94.5]			.,20	0,000		その他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の│	の比当		標 内 部 化		0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-5.0 -1.5 +1.0
基の	1 111年指定县港	地の価格	[1	102.6]	100	100	[105	.0]			補		+5.0	因	行政	0.0
準検 地討	0.000	000 円/r	n <sup>2</sup>	100	[105.0]	[ 94.5]	100		4,23	0,000	正	行政その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格		50,000	円/m <sup>r</sup>	価 変 格 動	要医	1 1					制の市中金 需要は堅調				腰因が
基準	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表) 標準地	標準地等	と同一地	形状成況	(地 垣要 医						業地域。商 資家の需要				ィスい
地格 の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的	固	別要因	に変動	はない。	•					
前か	変動率 年間	+5.1 %	1	% の	× E	-										

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	直路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 CDH		岡市中央区				建付 地	(	)	ほぼ 方邪	 ぼ長 ド	南16 mi	5道				商業 (100,600) 駐車場整備地区
b	福岡中央	01 垣	岡市中央区				建伏			E	 5形	西20 mi					 商業
J	С	03	画巾个人区				建付 地	(	,	)	מונ	Д20 ш	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>				(100,500) 駐車場整備地区
С	福岡中央 CDH	3 福	岡市中央区				更地	(	,	長7	5形	北11.5	m市道				商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区
d	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	不整)	 整形	北11.5 南11 m 二方路	m市道				商業 (100,600) 地区計画等 <sup>駐車場整備地区</sup>
e	- 1	04						(	)	)							
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	│ 或要 北較		     住定標準    (円/㎡)		 個別的 比較	的要因 <i>σ</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 2 727	)	100	[101.4] 100	100	100	_	700 462	100			4 240 0		路	C	0.0	4 400 000
b	3,737	,833	[100.0] _100	[100.0]	[100.0] _100	100.0]	3	,790,163	100			4,249,0	^	通・ 近	C	0.0	4,460,000
c	3,025	,000	100.0]	100	100.0]	[100.0]	3	,025,000	100			3,985,5	~~~	境		0.0	4,180,000
	5,923	,836	[100.0]	100	[ / ]		6	,131,170	[152			4,017,8	05	地		5.0	4,220,000
d	5,476	( 400	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [ 90.0]	100 [ 94.5]	6	,677,280				4,375,6		i政 ·の他		0.0	4,590,000
e	(	)	_100	100	_100	100		,011,200	100			4,070,0	75	. 47	[ <b>105</b> .		4,000,000
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			'	
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・	接近	+1.0	環境	-5.0
		+0.70	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	!	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近	0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-5.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・	接近	+18.5	環境	+40.0
		+0.23	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	 !	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路					+18.5	環境	+40.0
		+0.23	 画地		   行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- I	交通・			環境	<u> </u>
					- - -   行政		その	· 他	    1	 行政		, 	その他			<u>L</u>	
_	 北準価格法	t 字 のI	     日 <b>山</b>		I		1					l	〔比準位	振牧・		1 10	<b>60,000</b> 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	丁能な場合の	の価格									
ì	造成事例番 <del>·</del>	号			-		所在及	び地番								
1113	素地の取得( (円/i		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	10	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	どで	地域	要因の比	個別的 比較	り要因(	の 再	調達原価
	(円/।	m²)					グIЩ1日 (円/㎡)	PAN	(円/n	n³)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
			100 [	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		1		
i i	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	西格			F	g / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	242,180,845	81,508,902	160,671,943	64,168,000	96,503,943	( 0.9364) 90,366,292	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	2,378,060,316	円 ( 3,88	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想足	定建物の	状況							1	届 <b>尚</b> 中央(県) ———	5 - 2	5地-4
	用	途	建築面	面積	( m²)		構造・降	皆層	延月	末面積	(	m²)
店舗兼事務	务所				450.00	S R C	9 F	:			4,035.00	
公法上の	D規制等				<u> </u>							
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	<b>責率</b>	基準容積率等	地積		間口・奥行	Ī	前面道路、	幅員等	
商業 駐車場整備 防火	備地区	100 %		600 %	600 %		613 m²	21.0 m×	27.0 r	前面道路: n 特定道路ま	県道 50 での距離:	0.0 m m
	勿の概要	1 ~ 2 階:店 場を併設	舗、 3 階	~ 9 階:	事務所、機械	I	有効率 理由	71.6 %	同種(	のビルとしては	は標準的である	
(3)-3 総以	双益算出	 内訳										
階層	用		面積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額支払	公賃料	a保証金等(月数	カ) a保証金等	(円)
11/6			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
1 ~	店舗		450.00	70.0	315.00		9,000	2,8	35,000	12.0	34,02	0,000
2 ~	2 店舗		450.00	75.0	337.50		6,000	2,0	25,000	12.0	24,30	0,000
3 ~	9 事務	所	385.00	83.0	319.55		5,500	1,7	57,525	8.0	14,06	0,200
~	機械	室	20.00									
~	駐車	場	420.00						-			
計		4	,035.00	71.6	2,889.35			17,1	62,675		156,74	1,400
年額支払								675 円 ×			205,952,1	00円
	(管理費	•				,000 円/㎡		2889.35 n		] =	34,672,2	200 円
	•	)の算出根拠  E車場使用料等)			周辺地域の事	務所の共至 ,000 円/台			C 登定 12ケ月+		= 10,080,0	nn
	•	生物(以内科母) 出根拠、金額)			一時金により	,					- 10,000,0	0円
		失相当額				524,300 円			.0 %			- 13
		A(%)+( x 3	≧室率 B(	%))	+ 10,0	080,000 円	×	4	.0 % =	=	10,028,1	72 円
以上計	+ a	+									240,676,1	28 円
		益(空室損失考慮			156,741,			.0 % ×		.00 % =	1,504,7	17 円
権利金領	等の運用:	益及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	償却領	∓数( 円 ×	1	手) 運用 % x	利回り(	%) =		0 円
その他の	収入に係る	3保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益		+ + +				242,180,	845 円	(		395,075	円/m²)	
(3)-4 1 n	が当たり	の月額支払賃料の	算出根拠		( )内は支持	<b>公賃料</b>						
NO 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	斯 時; 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地地因の比			查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡中 (賃)	中央 4 K	5,955 2 ( 5,925 )	<u>100</u> [100.0		-	100 [100.0]				5,955	対象基準階の 月額実質賃料 5,537	円/㎡
b 福岡中 (賃)	中央4C ・ 140	6,101 5 ( 6,050 )	100 [100.0	[100]		100 [100.0]				5,546	月額支払賃料 ( 5,500	円/㎡)
c 福岡中 (賃)		4,854	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [ 90.			5,393	基準階 3 F	В
-	40	1 ( 4,841 )	1.00.0		[100.0]	[ .55.5 ]	, 55.	, , , , , , ,				

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠
修繕費		5,200,000 円	1,040,000,000 × 0.5 %
維持管理費		35,098,602 円	250,704,300 × 14.0 %
	土地	30,290,300 円	査定額
公租公課	建物	8,840,000 円	1,040,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		1,040,000 円	1,040,000,000 x 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		1,040,000 円	1,040,000,000 x 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
~		81,508,902 円	( 132,967 円/㎡ ) (経費率 33.7%
(3)-6 基本利率等			
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変動率 0.4 (
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 50 ±
b:仕上割合(仕上価格:建物:	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30 ±
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物・	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15 :
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9364
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		1,040,000,000 円	設計監理料率
			251,000 円 / m²x 4,035.00 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部
元利逓増償還率 		0.0617	0.0450 x 40 % + 0.0566 x 30 % + 0.0889 x 30
建物等に帰属する純収益 ×	(	64,168,000 円 104,679 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		101,070 137 111)	
総収益			242,180,845 円
総費用			81,508,902 円
			160,671,943 円
建物等に帰属する純収益			64,168,000 円
土地に帰属する純収益・			96,503,943 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		90,366,292 円
×			( 147,416 円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	
		2,378,060,316 円	( 3,880,000 円/m

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
福岡中央(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額 1,770,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 6,790,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	5,540,000 円/㎡
/ 2 ) 安地钮本口	△和 4年 7日 4日	(こ)(悪物の活業	工学体权	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	CC + T = %U. TE +4 =		. = = +1 -		9.1 釆				地積 261 法令上の規制等					
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市中:		2.丁目81番 」						地積 (㎡)	(	261	法令	上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	)現 周i 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	商業 (80,50 防火	0)
1	長方形 1:2.5	店舗兼事務所 SRC 7		D飲食店、フ Vが多い商業		———— 南西15 市道	m	7	K道、 ガス、 下水	西鉄福 300 m	岡(天神)		(その <sup>4</sup> 駐車場 (100,5	整備地区
(2)	範囲	東 20 m、西	40 m、	南 150 i	) m、北 150 m 標準的使用 中			中高	中高層店舗兼事務所地					
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	) m、 奥行					250 ㎡程	度、	形状!	長方形		
隣   地   域	地域的特性	特記「天神西」「城	通り」沿に	の商業地	街 15	m市道			· 西鉄福 ¦ 西方 ¦ 西方	冨岡 ( 天花	伸)駅	40.44	_ 高業 _(80,50 ·防火 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上 上	0) 整備地区
	地域要因の将 来予測	繁華性の高いに にはやや不透								型コロス	トの影響等			
(3)聶	者効使用の判定	中高層店舗兼	店舗兼事務所地 ———						対象基準 D個別的		.1			
` '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	6,970	0,000	円/㎡	_	긔					
σ	適用	収益還元法	収益価	格	5,000	0,000	円/㎡							
		原価法	積算価	格	/ 円/m²									
		開発法	1	による価格		/ 円/㎡								
(6)市	「場の特性	同一需給圏は福 資家等である。 される。開発通 用途・形状・規	新型コロ:	ナウイルス( が上昇傾向I	か影響に。 こあるもの	よる不遠 ひと把握	関 され、	否めな	いが、	福岡市都	『心部では	投資を	日論む	投資家が散見
ìÉ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は需要 て規範性が高い 視すべき価格で た比準価格を重	\。一方、l ゙あるが、タ	収益価格は 想定如何で(	収益性の( 価格が変動	則面から 助する娘	市場価 いがあ	値を把 り、規	握した  範性は	もので、 やや劣る	近時の投 る。よって	資用7、近日	「動産取 きの需給	引において重 動向を反映し
(8) 公規· 示準:		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		域 3	5路 2通 環境
価と	公示価格		[ ]	100	100	Г	]			補	画地		1	<b>亍政</b>
格し をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		<del></del> (	D他
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 - 15	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 3	おおおり     +3.0       で通 +4.0     +2.0
基の	前年指定基準	地の価格	[100.0]	100	100	[100	.0]			補	画地	0.0		<b>亍政 +15.0</b>
準検 地討	8,500	,000 円/㎡	100	[100.0]	[125.7]	100		6,760	0,000	正	行政 その他	0.0	€(	の他 0.0
(10) 対年 象標	カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6,790,0	00 円 / ㎡	価 変格動	要 医						されること 場は堅調に			等の投資意欲 。
基準準価	- 2 基準地が共 (文) である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	も等と同一地	形状成況	世 垣 要 因						資を目論を 価動向は静			され、堅調な ている。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>						
,	~ = _ FIB	0.0 % 半组		l										

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	<b>事</b>	所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状况	道路の		要交通	施	法令上の規 制等
a	CDH	3 福原	岡市中央区				更地	(		長:	 方形	北11.5	m市道			t l	商業 (100,600) 也区計画等 注車場整備地区
b	福岡中央CDH		岡市中央区				貸家 建付 地	(		(不)	 整形	北11.5 南11 m 二方路	m市道			t l	商業 (100,600) 也区計画等 注車場整備地区
С	福岡中央	3 福原	岡市中央区				貸家 建付 地	(		長)	 方形	北西5.9 北東6 m				- 10	奇業 (100,360) 注車場整備地区
d	- 1	05															
	-							(		)							
е	_							(		)							
NO	取引(円	  面格  / m² )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 推定標準ſ (円/㎡		 個別的 比較	 的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 5,923	)	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [100.0]	6	, 131 , 170	10 [ 9	0 8.5]		6,927,8	街		C	0.0	6,930,000
b	(	)	100	[103.7]	100	_100	0	, 131, 170	_10	0		0,921,0	·/O 接	通・ 近	C	0.0	
c	5,476	3,400	100.0]	100 [100.0]	100	100	6	,677,280	10	7.1] 0		6,876,7	[04] 環			0.0	6,880,000
	7,475	5,512	[100.0]	100	[ / ]	[105.0]	7	,119,535	_	0.3]		7,098,2				0.0	7,100,00
d	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>10</u>	<u> U</u>			そ	の他	C	0.0	
e	(	)		100	100	100			10	0					[ <b>100</b> .	<b>o</b> ] [	
NO	ア事情	イ月率		 補正の内記	[ ] ₹	[ ]			] [			図の比較の	 内訳		100		
		変動率			1								Γ				
а		%/月 +0.23			交通・接		環境		0.0	街路		-1.0	L		0.0	· 環境 	-18.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
b		%/月			, 交通・接 - -		環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近 	0.0	· 環境 - - 	-10.0
		+0.23	画地	-5.5	行政	0.0	その	他	0.0	行政		+9.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・	接近	0.0	環境	+20.0
		0.00	画地	+5.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		-12.0	その他		0.0		
d		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			画地		   行政		ーその	 他		行政			その他			L	
e		% / 月	街路		<u> </u>  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			L	
<u></u>	             	1中の1	    由		I		1						<u>.</u> 〔比準個	<b>肝枝・</b>		6 07	<b>0,000</b> 円 / ㎡

													( ,		
(2)積算価格算	章定内部	7													
(2)-1 原価	話法が適	囲できれ	ないは	場合その理由	既	成市街地に	存して	おり土地の	D再i	調達原価の	把握7	が困難で	あるた	_め	
(2)-2 造成	戊宅地内	等に存	し原	西法の適用が可	可能な場合	合の価格									
造成事例番	号			-		所在及	及び地番								
素地の取得(		事情補	ìŒ	時点修正	素地の個	の補修正復 i格 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/n	n²)	標準化補	龍正	時点値	修正	追修	版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	1		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補信 の価格		育効宅地化3 除した価格	で	地域要因 較	の比	個別的 比較	的要因の	カ 耳	調達原価
(円/)	m²)					(円/㎡)	)   "	(円/n	r <sup>²</sup> )			POIX			(円/㎡)
		100 [	]	100				(	%)	100 [	]	<u>[</u>			
熟成度修正	·	[	]	/ 100			積算	価格			F.	] / m²			
内訳															
素 事情の 地 内容	月率変	逐動率	成	標準化補正			月3	率変動率	付帯	標準化補正	Ē.				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	較		街路	ţ	交通	・接近		環境		行	政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	107,950,833	33,880,890	74,069,943	22,273,700	51,796,243	( 0.9571) 49,574,184	(4.2 0.4)
	収益価格	1,304,583,789	円 ( 5,000	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	関物の状	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·											
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床面	面積		( m²)
店舗	兼事務所	Ť				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 防火	<b>場整備</b> 坿	bΣ	100 9	6	500 %	500 %		261 m²	10.0	) m× 26	6.0 m	前面道路: 特定道路:	: 市道 までの距離:	15.0 m
	定建物の	)概要	1、2階は店 段を想定。小	· 舗、3階 規模のた	当以上は 当以上は こめ駐車 <sup>は</sup>	事務所、階段! 場なし。	は屋外階	有効率 の理由	77	7.3 %	当該建物	物の構造、『	皆層として標準	<b>善的。</b>
(3)-	3 総収益		 ]訳											
	階層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	月客	領支払賃	#斗 a	保証金等(月	数) a保証金	等 (円
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(F	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		2,520,0	000	10.	0 25	,200,000
2	~ 2	店舗		210.00	80.0	168.00	)	11,000		1,848,0	000	10.	0 18	,480,000
	~ 6	事務所	fi	210.00	80.0	168.00	)	6,150		1,033,2	200	8.	0 8	,265,600
	~			30.00										
	~													
	計			1,290.00	77.3	997.50	)			8,500,8	300		76	,742,400
年	額支払賃	 <b>5</b> 米斗					-	8,500,	800 円	x 125	7月 =		102,00	9,600 円
а‡	共益費(管	理費)					808 円/	m² ×	997.	.50 m²x	12ケ月:	=	9,67	1,760 円
ρţ	共益費(管	理費)(	の算出根拠			周辺地域の非	共益費水差	隼等を勘第	€して1	査定				
		•	車場使用料等)					台 ×		台× 12ク	7月+	_	=	0円
		`	根拠、金額)			敷金等により	D 充当 ,681,360	ш		4.0	04			0円
	室等にJ a)x st		₹相当額 \(%)+( × §	空室率 B	(%))	+	•	口 x 円 x			% =		4,46	7,254 円
	上計	+ a+											107,21	4,106 円
			(空室損失考慮		-E/4 \		,400 円 ×		.0 % ×			0 % =	73	6,727 円
榷	利金寺(	)連用益	5及び償却額(空	至損矢考	慮後)	[ ] [ ] [ ]	年数( 円 x	:	年) % ×	運用利[ 〈	믜빗(	%) =		0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円×	(	% ×	<		% =		0 円
総	収益	+	+ +				107,9	50,833 円		(		413,605	円/m²)	
(3)-			月額支払賃料の			( )内は支							Ι	
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情· 正 	補   時,  正 	点修 標準係 補正	∠ 建物 差修正	J格 地 E 因のb	或要 比較   木	基準階 格差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地基準	℡階の賃料
	福岡中央 (賃) -	4 C 1405	6,101 ( 6,050	100	<u>[100</u>	-	100 [100.			100 [100.0]		6,422	対象基準階の 月額実質賃 6,1	
	福岡中央 D H (		6,415 ( 6,352	100	[100 ] 100		100 [100.			100 [100.0]		6,110	月額支払賃 ( 6,1	料 50 円/㎡
С				100	[	1 100	100	] [	]	100			基準階 4	F B

項目	<b>j</b>	<b>ミ額相当額</b>			算出根	拠		
修繕費		1,805,000 F	3	361,000,00		0.5	%	
維持管理費		15,635,390 F		111,681,36		14.0		
<b>本的</b>	土地	12,650,000 F	+	111,001,30			70	
公租公課								
AR do (D IA W)	建物   	3,068,500 F		361,000,00		50.0 %		/ 1000
損害保険料		361,000 F		361,000,00		0.10		
建物等の取壊費用の積立金 		361,000 F		361,000,00	0 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	3					
総費用 ~								
		33,880,890 F	<del></del>	129	,812 円 /	m²)	(経費率 ————	31.4 %
3)-6 基本利率等								
r :基本利率		4.2 %	g:賃料0	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	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用年	数			30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c:設備	の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収/	入期間を考慮した	:修正率			0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		É	算 出 相	- 拠		
建物等の初期投資額		361,000,000 円					設計監	
				72,000 円 / ㎡x 躯体部分		290.00 m 上上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0617	0.0450 ×	40 % + 0.		30 %	+ 0.0889	
建物等に帰属する純収益 ×		22,273,700 円 85,340 円/㎡						
	(	05,340 [] / III	)					
総収益							107,950,833	———— R 円
総費用							33,880,890	
							74,069,943	
無収益								
建物等に帰属する純収益							22,273,700	
土地に帰属する純収益 -							51,796,243	
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益						189 930	9 円/㎡
	還元利回り	(r-g) 3.8 %	(				103,338	
U) U 工 U U U U U U U U U U U U U U U U U								

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 16,500,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,350,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	日 (6)路	[令和 4年1月]	3,020,000 円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	倍
( ,: : =:::=::		(コ)間での対象を		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	盤化計1個額の沃ル	-07-EH 0	7女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- ПЩП	间市中央[ 神 4 - 3		丁目41智	<b>香外</b>					地積 ( ㎡ )	·	3,789	法令上	の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	色設との	(80,800) (駐 (10,800) (10,100	)
_	ほぼ整形 1:3	店舗 SRC 8	3F 2B		雪の店舗、事 並ぶ高度商業		南50 m 市道、 三方路		7	水道、 ガス、 下水	天神20	00 m		駐車場整	· 婚地区
(2)		東 80	m、西	100 m.	南 80 1	m、北	50 m	標準	 的使用	中高	 層店舗	地		, ,	,
近	標準的画地の形料	大等	間口約	5 40		· 約	50 m、	規札	 摸		000 m²		形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記   特	になし。			街 50	m市道		交通施設	· · 天神馬 · ·	尺 北方	7200 m		(100,80	*
	地域要因の将 来予測				 .集積するñ :昇基調でタ	 δ業地域 <sup>-</sup>				バンの	開発期	待が高い			
(3)揖	<b>員有効使用の判定</b>	中高層店	舗地						(4)文 の 足	り個別的	集地 勺要	方路			+10.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例 収益還元		比準価準 収益価準			. ,	円/㎡ 円/㎡		괴					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡							
(6) ਜੋ	万場の特性	事業法人ンによる	等が想定 開発期待	される。	天神地区(	の商業中心 ひんでおり	ひが南下 Ĵ、潜在	する中的な収	で北天 益力を	神地区 反映し	の開発で高額	は遅れて取引も見	いたが、 受けられ	昨今の天	神ビッグバ
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	れた。ま	た、収益 規範性は	価格は対 高い。	付象地上にst 従って、本何	最有効使用	用の高層	店舗ビ	ルの建	築を想	定して	求めたも	のであり	)、市場賃	料、各種利
(8) 公規 示準	格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		域 交	通
価と格し	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政			
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 13	時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別	<b>園の</b>	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交	通 -2.0
基の 準検 地討	別年指疋基準	地の価格 ,000 円/	.  -	102.6]	100 [105.0]	100 [ 96.5]	[110.	0]	4,340	0,000	補正	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0		
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	3,	850,000		価 変 格 動	一般的要因						は減少し	 」たが、st		
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	<b>長標準地等</b>	と同一地	形状成況	世 垣 要 因		天神地[ 着目し <i>1</i>					月待が波2	及し、潜在	的な収益力
地格 の等 前か	公示価格	+13.0 '	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	固	別的要認	因に変動	動はない	, I <sub>o</sub>				
				-	- 1 · ·	I									

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	o J	画地 形状	接面道状况	道路の	主 設(	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	(	)	長7	 方形	西20 mi	<b>声道</b>				商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡博多 C D H	3 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(	)	長7	 方形	南西50 北東9.9 北西8 m 三方路	m				商業 (100,800) 駐車場整備地区
С	福岡博多 C D H	4 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(	)	正7	 方形	東8 m市	道				<b>商業</b> (90,480) 駐車場整備地区
d	福岡中央 C D H	3 福	岡市中央区				更地	(	)	長7	 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	- 10	<i>J</i> 3						(	)	)							
NO	取引信(円)	□ 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	 或要 北較		  住定標準   (円/㎡)		個別的 比較	<b>勺要因</b> σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	3,025	,000	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3	,025,000		3.7]		4,104,4	78 交	通・		0.0	4,510,000
b	3,375	,514	100 [100.0]	100	100 [ 80.0]	-	4	,717,683		5.9]		4,070,4	77 環	近 境	C	0.0	4,480,000
c d	3,403	,170	100 [100.0]	[100.0] 100 [103.5]	100 [100.0]	100 [100.0]	3	,403,170	100 [ 67	7.9]		5,012,0	32	i地 ·政	+10	0.0	5,510,000
e e	5,923	, 836 <sup>′</sup> )	[100.0]	100.5	[ / ] _100	[100.0]	6	, 131 , 170	[110	).7]		5,538,5	46 <del>건</del>	の他	[110.	0.0 <b>0</b> ]	6,090,000
NO			ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			[	] 工地均		の比較の	内訳		100		
_	正常	受動率  %/月			交通・接	::F	理+辛			街路			六温.	拉尔		, I==+2	:
а	шти	0.00			文題   18     行政		環境  その			<sub></sub> 行政		-2.0 -20.0	交通・  その他		-5.0  0.0	L	-1.0
b		% / 月			  交通・接		┆環境			街路			交通・			環境	+26.0
		+1.16	画地		行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
C	正常	%/月 0.00			▽ 交通・接		環境		0.0	街路 		i	交通・		-5.0	環境 L	-5.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		-20.0			0.0	Ι	
d		% / 月 +0.23			交通・接     行政		環境  その			街路  行政		-7.0 -15.0	「交通・ └ 「その他		0.0	· 環境 - 	+40.0
e		% / 月			11 以    交通・接		・環境		0.0	街路		-15.0	交通・		0.0	□環境	
_		, /]			;		<sup>ැ</sup>     その			55  行政		    	¦ ス旭 └ ¦ その他				, 
<b>-</b>	             	h 字 のI	   		1		1					i	〔 〔比準(	<b>無枚・</b>		4 EC	<b>0,000</b> 円 / ㎡

(2)	(積算価格算	拿定内	訳															
(2)	)-1 原信	≣法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	西法の適用が	可能な	;場合(	の価格										
j	造成事例番	号			-			所在及	び地間	F								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)			工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点例	修正	道	造成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100								<u>10</u>	0 ]	L10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格	} 	有効	宅地化率 た価格	ヹで	地域!	要因の比	個別的 比較	的要因(	の 🏻 🗗	<b>亨調達原価</b>
	(円/	m²)						(円/㎡)			(円/m	ı )	+x		LUTX			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100					(		%)	10	]	<u> </u>			
;	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	草価村	Ż.			ı	円 / ㎡		·	
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費							% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ž		交通	・接近		環	境 ———			行政			その他	<u>b</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,712,309,077	513,210,142	1,199,098,935	579,159,000	619,939,935	( 0.9176 ) 568,856,884	(4.1 0.4)
	収益価格	15,374,510,378	円 ( 4,060	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2	想定建	物の状														
		用	途	建築	面積	( m²)			構造・「	階層		延床	面積		( r	m²)
店舗						2,652.00		SR	C 10	F	2 B			30	,687.00	
公法	上の規	制等														
用途地	地域等		基準建蔽率等	第 指定容	積率	基準容積率	等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場 防火	<b>易整備</b> 地	!区	100	%	800 %	800	%		3,789 m²	35	5.5 mx 10	)1.5 m	前面道路:特定道路			0.0 m m
想定	三建物の	概要	地下1階~ 車場・設備	地上10	階:店舗、	地下2階	:機	械式駐	有効率 の理由	•	60.1 %	マルチ:	テナント型商	商業施設と	として標準	準的
(3)-3	総収益	· 算出内	 ]訳					L								
階	層	用途	Š ,	下面積	有効率	有効面積	į	1㎡当 支払賃料	たり月額 科	F	月額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
				( m²)	(%)	(1	m²)	(円)			(	円) t	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	1,360
1 ~	~	店舗		2,652.00	50.0	1,326	.00		9,377		12,433,	902	10.	0	124,339	0,020
2 ~		店舗		2,652.00	65.0	1,723	.80		6,958		11,994,	200	10.	0	119,942	2,000
3 ~		店舗		2,652.00	65.0	1,723	.80		6,352		10,949,	578	10.	0	109,495	5,780
2 ~	~	駐車場	<b>3</b>	1,515.00												
言	·†			30,687.00	60.1	18,431	.40				122,614,	162		1	,226,141	,620
年額	東支払賃	料							122,614,	162	円× 12	ケ月 =		1,47	1,369,94	14 円
a共	益費(管	理費)					1	,210 円/	m² ×	1843	31.40 m²x	12ケ月	=	26	7,623,92	28 円
			の算出根拠			周辺地域(						, ,				
			車場使用料等 根拠、金額)	)		敷金にて変		,000 円/	台 ×		90 台×12	ケ月+		= 3	2,400,00	0円
		-	相当額					993,872	 円 x		4.0	%				011
			た作当領 (%)+( x	空室率 B	(%))			100,000				% =		7	0,855,75	55 円
以上	:計	+ a+												1,70	0,538,11	17 円
保証	E金等の	運用益	的 空室損失考	慮後)		1,226,1	141,	620 円 ×	96	.0 %			00 % =	1	1,770,96	60 円
権利	1金等の	運用益	5及び償却額(	空室損失者	ś慮後)	償	却的	∓数( 円 ×		年) %	運用利 6 x	回り(	%) =			0 円
その	他の収入	に係る		益(空室損	失考慮後)			円 ×		%	б ×		% =			0 円
総収	双益	+	+ +					1,712,30	9,077 円		(		451,916	円/㎡)		
(3)-4	1 ㎡ 当	たりの	月額支払賃料	の算出根	拠	( )内は	技技	<b>丛賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	i補 時 正	点修 標準補正	<b>準化</b>	建物 差修正	格 地域	域要 比較			定実質賃料 ]/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料
		4 K 203	6,372	100	-	0.0] <u>100</u> 0 [100		100 [ 95.0			100 [100.0	- ]	6,576	対象基準月額実	<sup>≛</sup> 階の 豊質賃料 6,405 F	円/㎡
	岡中央 H ( 賃 -		5,192 ( 5,142	100	_	0.0] <u>100</u> 0 [100		100 [ 95.0			100 [100.0	- ]	5,465	月額支	払賃料 6,352 F	円/㎡)
С	-		(	100	<u>[</u>	0 [	]	100	] 100	<u>)</u>	<u>100</u>	- ]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	<b>9</b>	<b>三</b> 額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		47,550,000 円	9,510,000,000 × 0.5	5 %	
維持管理費		247,995,142 円	1,771,393,872 × 14.0	1 %	
	土地	117,810,000 円	査定額		
公租公課	建物	80,835,000 円	9,510,000,000 × 50.0 %	× 17.00 /	1000
損害保険料		9,510,000 円	9,510,000,000 × 0.10	) %	
建物等の取壊費用の積立金		9,510,000 円	9,510,000,000 × 0.10	) %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		513,210,142 円	( 135,447 円/㎡ )	(経費率 30	0.0 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.1 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		2.0 年	:未収入期間を考慮した修正率	0.0	9176
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		9,510,000,000 円	301,000 円 / ㎡x 30,687.00 m	設計監理 m <sup>2</sup> x (100%+ 3	料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0609	躯体部分 仕上部分		。 設備部分
		579,159,000 円	0.0442 x 40 % + 0.0559 x 30 %	+ 0.0883 x	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		579,159,000 円 152,853 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1				
総収益			1	,712,309,077	円
総費用				513,210,142	円
純収益 -			1	,199,098,935	円
建物等に帰属する純収益				579,159,000	円
土地に帰属する純収益 -				619,939,935	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			568,856,884	円
×			(	150,134	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 %			
		15,374,510,378 円	(	4,060,000	円 / m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定		
福岡中央(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野	予恭嗣	
鑑定評価額		589,000,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		175,000 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 125,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 15日 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 4年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中央 「那の津4-			3番				地積 (㎡)	3,	368	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	見 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	そとの	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:1.5	事務所 L S 2	事務所業務地	「兼倉庫が多 対域	多い流通	北西25 m 道路、 南西側道		水道、下水	天神1.9	9 km		(その他) 臨港地区 (100,400)
(2)		東 100 m、西	40 m、	南 60	m、北	110 m   1	標準的使	用事務	」 所兼倉庫	<b>車地</b>		, ,
近四	標準的画地の形状	大等 間口 名	約 50	m、 奥行	亍 約	70 m、	規模	3,	500 ㎡程	建度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない			街	m臨港道路	交通施設		沢 北東	方1.9 km		商業 (90,400) 準防
	地域要因の将 来予測				───── 倉庫を中⊭		域であり	<u>.</u> )、現状			予測	└年間 │臨港地区 する。天神地区への のと予測する。
(3)	最有効使用の判定	事務所兼倉庫地					(4	対象基準 の個別的 因	集地 角地 内要	也		+2.0
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村			•	/ m²	М				
"	D適用	収益還元法	収益価材	• •	139	,	/ m²					
		原価法	積算価材				/ m²					
(2)	-18 - 4+ W	開発法		こよる価格	:		/ m²   * ≈ * * *=	± フ↓b↓d				+ 今庆笠市光老・汝语
(6)r	市場の特性	加工業者や製造業模な保管施設を保	養者、物流 着えた九州	流施設等を 別における	運営する) 重要な穀物	去人のほか 物流通基地	没資家等 として機	も考えら 能してい	れる。タ ハる。倉原	付象基準地 重等の保管	の存す施設、	は倉庫等事業者、流通 する須崎ふ頭は、大規 物流施設への土地需 地価は上昇している。
<b>│</b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益性を反映した する事も多く、a	□理論的な た、想定	は価格であ の何では	るが、自身 価格が異れ	用の倉庫兼なり不安定	事務所が こならざ	多い地域 るを得な	においっ い。よ	ては、賃料 って、実証	水準等的なと	である。収益価格は、 等の把握にやや難を要 比準価格を重視し収益 己のとおり決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	<u>[</u> m/m²	100	100	100	100	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標 基準 準価	5 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地	の検討 154,000 通地点(代表標準地等 標準地		形状成況	地域	国	は依然とし	して好調 事務所兼	であり、	地価は上昇	傾向が	は景に福岡市の不動産 が続いている。 都心天神に近い立地性
地格 の等 前か	公示価格	+13.6 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的) 要 因	I	り要因に変	変動はない	, 1,			

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	面地 彡状	接面追状況	餡の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央(C		到市中央区				更地	(		ほほ		南10 m道	直路				準工 (70,200)
b	福岡東4日	_	岡市東区				建付地	(		ほほ 形	 <b>〔整</b>	北東14 m 南西7 m 二方路					準工 (70,300) 流通業務地区
c	福岡東4日	K 福l	岡市東区				建付地	(		ほほ ) 形	整	南西9.3 北9.1 m 二方路					準工 (70,300) 流通業務地区
d	福岡東40	C 福I	岡市東区				更地	(		   不整 	图形	西20 m区画 南30 m 北16 m 三方路	画街路				準工 (70,300) 臨港地区
e	-							(		)							
VO	取引価(円/	i格 m')	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準(i (円/㎡)		個別的比較	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 172,	736	100 [100.0]	[104.0] 100	100	-		179,645				173,40	03 3	遜・		0.0	177,000
b	106,	009	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		113,700	100 [ 66			170,7	l	近 環境		0.0	174,000
С	141,	788	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		158,191	100 [ 63			247,50	60	ī地 		2.0	253,000
d	( 105,	700	100 [100.0]	[108.0] 100	100	100 [ 91.8]		124,353	100 [ 69			178,60		ī政 ÷の他		0.0	182,000
e	(	)	<u>100</u>	100	<u>100</u>	100 [ ]			<u>100</u>	)					[ <b>102</b> .	<u>o</u> ]	
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳			·	
a			街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境	:	0.0	街路		-3.0	交通・	接近	+3.0	環境	+8.0
	+	-1.00	画地	0.0	¦行政 -		その		0.0	 行政		-4.0	その他	}	0.0		
b		6/月 -0.85	街路  画地		  交通・打      行政		│ 環境 │ │ ├ ├ その			街路  行政		-2.0 -2.0			-5.0 	」 環境 └	
<u></u>	正常 %	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路					-7.0	環境	
		1.25			 ¦行政		- 			 行政		-4.0     -2.0			0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路		  交通・打		-   環境 			街路					-9.0	環境	.22.0
	+	-1.33	 画地		¦行政		└ ├その		· <del> </del>	 行政		-2.0			0.0	L	
e	9/	6/月	街路		交通・技		-   環境 		i	街路			交通・			環境	į
			 画地		└ ¦行政		└ ¦その	-		 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	 その他	 }		L	

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	64,036,080	14,748,200	49,287,880	30,577,600	18,710,280	( 0.9760 ) 18,261,233	(4.3 0.4)
	収益価格	468,236,744	円 ( 139	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途		建築面	面積	(	m²)		構造・	階層		延月	下面積		(1	m²)
事務所兼倉原	車					1,800.00	)	S	2 1	F				3,	600.00	
公法上の規	規制等															
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積	真率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
新業 福港地区 ■防		10	00 %		400 %	4	400 %		3,368 m²	45	.0 m×	75.6 n	前面道路: 計面道路: 特定道路ま			5.0 m m
想定建物的	の概要	2階建事	務所割	東倉庫と	して想え	Ē			有効率 の理由	10	00.0 %	事務所	「兼倉庫として 「兼倉庫として	標準的		
3)-3 総収割	 数算出内	 ]訳							<u> </u>			<u> </u>				
階層	用道		床面		 有効 率	有効で	面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	F	割額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円
				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権利	引金等	(円
1 ~	事務所	f兼倉庫 	1,	800.00	100.0	1,8	300.00		1,550		2,790	,000	8.0	0	22,320	0,000
2 ~	事務所	<b>「兼倉庫</b>	1,	800.00	100.0	1,8	300.00		1,550		2,790	,000	8.0	)	22,320	0,000
2																
~																
~																
~																
計			3,	600.00	100.0	3,6	800.00				5,580	,000			44,640	),000
年額支払										000	円 × 12			66	,960,00	
a共益費(管		の算出根拠						円	/m² ×		mx	12ケ月	=			0円
		車場使用料	等)					円.	/台 x		台x 12	<u>'</u> ケ月+		=		0 円
	•	根拠、金額				保証金	等によ		されている	3 の て						0円
空室等に。 + a)x 3		E相当額 (%)+(	× 空	室率B(	%))	+		960,000				) % % =			,348,00	ന മ
以上計	+ a+								17 0			70			,612,00	
保証金等の	の運用品	5(空室損失	考慮後	<b></b>		4	4,640,	000 円:	× 95	.0 %	×	1	.00 % =		424,08	80 円
権利金等(	の運用益	弦及び償却額	真(空室	<b>室損失考</b> 』	憲後)		償却年	∓数( 円:		年) %	運用和 ×	回り(	%) =			0 円
	入に係る	保証金等の過	<b>I</b> 用益(	(空室損失	考慮後)			円:	×	%	×		% =			0 円
総収益		+ +						-	36,080 円		(		19,013	円/㎡)		
-		月額支払賃					りは支持		m+67 1.1.	L++=	+	HE -		<del> </del>	甘油瓜	n.4="
事例都	百百	事例の第 実質賃料 (円/n		事情补 正	朝   時;  正 	点修 補	標準化 正	建物 差修正		域要 比較	基準[ 格差修]		登定実質賃料 円/㎡)	<b>基</b> 準地	基準階の	<b>ル</b> 質*
福岡博3 (賃)	多4 K 7	1,40		100 [100.0		- 1	100	<u>100</u> [ 95.			100 [100.0		1,319	対象基準月額実質	質賃料 1,560「	円/㎡
(賃)	8 4 C 1003	1,64	45 35 )	100 [100.0	[100 ] 100		100	<u>100</u> [ 90.	_		<u>100</u> [100.0	]	1,828	月額支	公賃料 1,550 l	円/m
:				100	١.	,	100	100	100	_	100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		2,320,000 F	7	464,000,000 x 0.5 %	Ď	
維持管理費		3,348,000 F	7	66,960,000 × 5.0 %	b	
\\\\\\\\\	土地	4,208,200 F	7	查定額		
公租公課	建物	3,944,000 F	7	464,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		464,000 F	7	464,000,000 × 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		464,000 F	7	464,000,000 × 0.10 %	b	
その他費用		0 F	7			
総費用						
		14,748,200 F	<del>"</del>	( 4,379 円/㎡ ) (	経費率 2	23.0 %
(3)-6 基本利率等		I				
r :基本利率		4.3 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	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 %	ó	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数 		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		464,000,000 円		125,000 円 / ㎡x 3,600.00 ㎡x	設計監理 (100%±	
元利逓増償還率		0.0659		躯体部分     仕上部分	0.0896 ×	<del>2.00 %/</del> 設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	30,577,600 円 9,079 円/mi				
(3)-8 土地に帰属する純収益		2,2.2 12	.,			
総収益				6	34,036,080	円
総費用				1	4,748,200	円
純収益 -				4	9,287,880	円
建物等に帰属する純収益				3	30,577,600	円
土地に帰属する純収益 -				1	8,710,280	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1	8,261,233	円
×				(	5,422	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %	ó			
		468,236,744 F	3	(	139,000	円 / m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

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

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月	5日 (6)路	[令和 4年1月]	880,000 円/m²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	   (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	倍
(2)天地剛直口	マ和 4 年 0 万 23 日	(リー)に関わるこれを表現	11.14114111	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	ピの埋田の男	# <b>#</b>												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,241 311	i中央区 3 - 6 -		万目108	3番3外					地 (㎡		866	法令上の	規制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面通	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	商業 (80,500) 防火	
	台形 1:1.5	店舗兼共同位 SRC 8	主宅		の店舗併用 務所ビルカ		北西25 市道	m		水道、 ガス、 下水	赤坂5	500 m		(その他) 駐車場整備 (100,500)	地区
(2)		東 100 m、	西 1	l50 m、	南 50.	m、北	100 m	煙進	的使用	自高層	」 広舗事		tth	(100,000)	
近	 標準的画地の形	1		25 1		、, 5 約	30 m	規:			-	程度、	 形状 <del>[</del>	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特にな			, , ,	街 25	m 市道		交通	赤坂馬		西方500 m	法令	商業 (100,500)	
		事項				路			施設	1			規制	駐車場整備	<b>描地区</b>
	地域要因の将 来予測	中高層の店 対して共同													
(3)聶	最有効使用の判定	高層店舗兼	共同住	宅地					` (	対象基準 の個別的 因		111			
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	i	1,24	0,000 F	<b>月/㎡</b>	ַ '	싀					
σ.	)適用	収益還元法	4	以益価格	<del></del>	1,01	0,000 F	引 / ㎡							
		原価法	Ŧ	責算価格	i .		/ F	<u> </u>							
		開発法	1.		よる価格		•	<u> </u>							
(6)市	5場の特性	同一需給圏 行う不動産 地の取得に 格帯は容積	業者を中 おいて潟	P心に、 ぬしく競	分譲マン?	ション業 <sup>5</sup> 兄が続い	者も含ま <sup>っ</sup> ている。f	れる。 系る状	市内で	では、敷 背景に地	(地規権)	莫がまとま <sup>、</sup>	った画坩	也が不足して	おり、土
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事例比 検討し求め 性に欠け、 価格を参考	られた、 説得力 <i>カ</i>	客観的 が低位で	かつ実証的 ある。よ	的な価格 <sup>*</sup> って、本f	である。 <sup>-</sup> 牛では、 <sup>3</sup>	−方、 現実の	収益値	断格は、	計算证	<b>過程に想定</b>	要素を多	多く含むこと	から客観
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	の規準		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格		1	1	100	100	[	]			補正	–		因 行政 その他	
をた		円 / ㎡ ———————————————————————————————————	10	00	[ ]	[ ]	100					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)	5 -	1	寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較		の	対象基の比率 (円)	集価格	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	域 交通	-7.0 +4.0 -5.0
基の 準検			<u>  -</u>	6.5]	100	100	[100.0	0]	1,16	0,000	補正		0.0	因 行政 その他	
地討	820	,000 円/㎡ ————	10	00   1	[100.0]	[ 82.7]	100			,		その他	0.0		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		0,000 F		価 変. 格 動	要因	推和	多し、:	不動産	の取得	需要は	依然として	強い。	□建住宅販売	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地	语地点(代表标 情	÷∓地守℃	. 四 一地点	形 状 成 況	1 1						であるが、 ている。	学校区の	の人気を背景	に、共同
地質の等前か	公示価格	+12.6 %	- 要 B B B B B B B B B B B B B B B B B B			因とは、一般には、自然には、自然には、自然には、自然には、自然には、自然には、自然には、自然									
			3	•	1	1									

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 6 宅地-2

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	地 接面状 状況	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 <sup>2</sup> C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		長方:	形 北20 m	国道				商業 90,400)
b	福岡中央・	4 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼ ) 方形		 市道				商業 90,360)
С	福岡中央·	4 福	岡市中央区				更地	(		ほぼ ) 方形	長 北西36	6 m市道				商業 90,400)
d	福岡中央·		岡市中央区				建付 地	(		長方:	形 北東5.	8 m市道				商業 90,348)
e	- 60	1						(		)						
<b>VO</b>	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補品			 定価格 円/㎡)	地域	过要 过要 比較	推定標準格(円/m		個別的比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	1,402,	603	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	_	1,	432,058	+	5.8]	1,236,	665	5路 交通・		0.0	1,240,000
b	1,076,	) 880	100 [100.0]	[100.0] 100	100.0	100 [100.0]	1,	076,880	100 [ 87	7.9]	1,225,		妾近 睘境		0.0	1,230,000
С	( 785,	779	100 [100.0]	[106.3] 100	100	100 [100.0]		835,283	100	1.2]	1,125,	718	画地	C	0.0	1,130,000
d	( 829,	768	100 [100.0]	[107.0] 100	100	100 [100.0]		887,852	100	9.4]	1,279,		テ政 その他		0.0	1,280,000
e	(	)	100	100	100	100		007,002	100		1,210,	020		[ <b>100</b> .	-	1,200,000
VO	ア事情 イの内容 変	 7月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓		<u> </u>					要因の比較の	の内訳		100		
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・	・接近	0.0	環境	+30.0
	+	0.35	画地	0.0	├──	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	-10.0	-	 也	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	· 30.0	<del> </del>  環境 		0.0	街路	-9.0	交通	接近	+4.0	環境	+8.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-14.0	- ¦そのff ¦	 也	0.0		
С			街路	0.0	交通・	· 8近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・	・接近	+3.0	· ·環境 ·	-20.0
	+	0.70	画地	0.0	行政	0.0	その	 他 	0.0	 行政	-10.0	¦そのft	 也 	0.0		
d			街路		交通・		環境		0.0	街路 		· · · · · · · · · · ·		+2.0	環境	-10.0
		0.78	<b>山地</b>		行政		その		0.0	行政	-15.0	¦₹のft	t	0.0		
e	9/	6/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	<u>t</u>			

															` ,		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化	匕補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	<u>)                                    </u>	10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正	=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域頭較	要因の	比 個別的比較	勺要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)		<u>0</u> ]		]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	142,921,039	38,446,500	104,474,539	66,192,000	38,282,539	( 0.8949 ) 34,259,044	(4.3 0.4)
	収益価格	878,437,026	円 ( 1,010	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 九	想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::										四中犬(宗)	5 - 6	七地-4
		用	途		建築	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	面積		( m²)
店舗兼井	共同住	宅					476.81	R C	15	F				5,175.	78
公法	 上の規	制等													
用途地址		.,,,,	基準建蔽	<b>率</b> 等	指定容	<b></b>	基準容積率等	地積		間口			前面道路、		
商業 駐車場			至十足版	.+-5	JA VE EI	IRT	<u> </u>	761g		1001	4 ×11		前面道路:		25.0 m
駐車場 防火	整備地	X		100 %		500 %	500 %		866 m²	23	.0 mx 3	32.0 m		までの距離:	m
	建物の	概要	1階はフ 3 m程度	'ロア』 E)、相	造店舗、 養械式駅	2 階以」 重場( 2	ニは住宅(1L 22台)を想定	D K 3	有効率 の理由		81.7 %	店舗兼		レとしては標準	的
(3)-3 糸	総収益	算出内	 ]訳												
- 階層		用途		床面	ī積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	ー もたり月額 料	F	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金領	€ (円)
					( m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円)	o権利金等(月	数) b権利金領	﴾ (円)
1 ~	1	店舗			459.88	14.0	64.38	1	4,540		292,	285	6.	0 1,	753,710
		# 🗆 /-	+=		220 05	00.0	207.20		2 400		740	040	1.	0	713,640
2 ~	2	共同信	E-T		336.85	88.3	297.35		2,400		713,	640	2.	0 1,	427,280
		共同信	定		336.85	88.3	297.35		2,570		764,	190	1.	0	764,190
3 ~	15	六円に			330.03	00.0	257.50		2,570		704,	130	2.	0 1,	528,380
~															
~															
														12,	401,820
計				5,	175.78	81.7	4,227.28				10,940,	395		21,	296,220
年額3	支払賃	料							10,940,	395	円 x 12	ケ月 =	:	131,284	,740 円
a共益	費(管	理費)						150 円/	m² x	422	7.28 m²x	12ケ月	=	7,609	,104 円
b共益	費(管	理費)(	の算出根拠	<u>L</u>			周辺地域の共	℄益費水≧	隼等を勘案	≹して	で 査定し <i>†</i>	ċ.			
その作	他の収	入(駐	車場使用料	等)			20	),000 円/	台×	2	22 台×12	ケ月+		= 5,280	,000 円
貸倒材	れ損失	(算出	根拠、金額	<b>(</b> )			敷金等により	担保され	れているた	こめ計	†上しない	١.			0 円
			相当額	_	<u></u>		138,	893,844	円×		4.0	%			
( + a	a)× 空	至率A	(%)+(	× 空	至率B(	(%))	+ 5,	280,000	円×		20.0	% =		6,611	,754 円
以上記		+ a+												137,562	
			(空室損失			-E 17: ·		,820 円 ×		.0 %			00 % =	119	,057 円
権利金	金等の	連用益	及び償却	額(空室	至損失考	慮後)		年数( ,220 円 ×	4 1 96	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	5,239	,892 円
その他	の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		· 円×	(	%	×		% =		0 円
総収記	益	+	+ +					142,92	21,039 円		(		165,036	円/m²)	
(3)-4	1 m³当	たりの	月額支払1	賃料の	算出根挑	L	( )内は支	払賃料							
	事例番·		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情		点修 標準化	, 建物 差修正		或要 北較	基準階格差修正	查 E (F	定実質賃料9/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 福岡 (貨	到中央 (重) -	4 C 1202		195 195 )	100 [100.0	[100 ] 100	_	100			100 [104.0	- ]	2,577	対象基準階の 月額実質賃料 2,50	料 09 円/㎡
b 福岡 (質	到中央 重) -	4 K 802		015 973 )	<u>100</u> [100.0	[100 ] 100		100			100 [102.0	_	2,440	月額支払賃料 ( 2,40	料 00 円/㎡)
С	-		(	)			100	100	] [	]	<u>100</u>			- 基準階 2 F	= В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		5,600,000 円	1,120,000,000 x 0.5 %	
維持管理費		18,742,600 円	144,173,844 x 13.0 %	
/\ <del>1</del> 0 /\÷#	土地	2,343,900 円	査定額	
公租公課	建物	9,520,000 円	1,120,000,000 × 50.0 % × 17.0	0 / 1000
損害保険料		1,120,000 円	1,120,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		1,120,000 円	1,120,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		38,446,500 円	( 44,395 円/㎡ ) (経費率	26.9 % )
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.3 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	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	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年
m:未収入期間		2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.8949
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		1,120,000,000 円	設計 211,000 円 / ㎡x 5,175.78 ㎡x (100%+	整理料率
元利逓増償還率		0.0591	躯体部分	3.00 %) 設備部分
			0.0458 x 40 % + 0.0572 x 40 % + 0.0890	6 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	66,192,000 円 76,434 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			142,921,0	39 円
総費用			38,446,5	00 円
純収益 -			104,474,5	39 円
建物等に帰属する純収益			66,192,0	00 円
土地に帰属する純収益 -			38,282,5	39 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		34,259,0	44 円
×			( 39,5	60 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %		
		878,437,026 円	( 1,010,0	00 円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 391,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,150,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6)	[令和 4年1月]	840,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 4 / 0 0 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41,31	5中央区 3 - 6		丁目142	2番					地 ( m	清 (	340 )	<i>}</i>	去令上の共	見制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況	施設との		,500)	
	長方形 1.2:1	店舗兼共同 R C 7F 1I	-		の飲食店とぶ商業地域		南西15 市道	m		水道、 ガス、 下水	天神	1520 m		駐車	その他) 車場整備 <sup>は</sup> 0,500)	也区
(2)	 範囲	東 30 m	 、西	30 m、	吉 150	m、北	150 m	+西油	≛的使用	中一一	展店	舗兼事務	5E+#	(30	7,300)	
(2) 近	 標準的画地の形	1	、 四 間口 約	•		III、礼 5 約			Fロリリ史 <i>)</i> 見模			端来争伤) n²程度、	形状 -	≡ <del>-</del>	πε	
隣		1			m、 奥行	」 一 街 <sup>1</sup> 1 5	15 m	. <i>Σ</i> λτ	交通	_			法令	_		
地 域	地域的特性	特記   連称       事項	「親不孝	産地リ」		路	m巾坦		施設		代ると四	i方520 m		(90 淮	0,500)	<b>₩</b> 57
_	地域要因の将 来予測	中高層の飲				業地域では			として	 は天神			地区に次	ぐ地	位を占め	ている
(3)聶	それの がまた できまれる おおま でんしょう かんしょう かんしょう はんしょう かんしょう しんしょう はんしょう しんしょう はんしょう しんしょう しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんし	中高層店舗				- ,			(4)	対象基準 の個別的	隼地	ない				
(5)錇	<b>監定評価の手法</b>	取引事例比	:較法	比準価格	各	1,20	0,000	円/m	ı 1	因						
σ,	適用	収益還元法	ŧ	収益価格	各	89	1,000	円/m	î							
		原価法	:	積算価格	各		/	円/m	ı 1							
		開発法		開発法に	こよる価格	i	/	円/m	ì							
(6)市	5場の特性	同一需給圏 要者の中心 られるなど の状況・賃	は、投資 投資用物	資法人・ 物件に対	大手不動だける需要	産業者や は旺盛で	去人が主 ある。†	体とな i場のd	よってし P心とフ	ハる。近 なる価格	で隣地 は、	域及び周	辺地域で、	高	直の取引も	と見受け しんりょう かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん しんしん しんしん しんし
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	比準価格に あり、市場 映したもの 量し、指定	性を反りであり、	映してお 収益値	:リ規範性I i格につい <sup>:</sup>	は高い。 ても一定(	また、収 の規範性	は益価格 が認め	各の試算 かられる	算に当た る。以上	って	採用した	諸元につい	171	は最近の国	実態を反
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)		票 街路 英通 環境		地域要	交通	
価と	公示価格		-	1	100	100	г	,				甫 画地		因		
格し をた	ム小岡伯	円/m	1 1	00	[ ]	[ ]	100	1			Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)	·号 5 -	1	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	更 個別 と 要は 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内沿		0.0 0.0 0.0	地域要	交通	-3.0 -2.0 -3.0
基の	前年指定基準	■・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	[1	16.5]	100	100	[100	01			衤			因		-10.0
準検 地討	"" ' " " " " " " " " " " " " " " " " "	,000 円/m	1-		[100.0]	[ 83.0]	-		1,15	50,000	Ī	E 行政 その他			その他	0.0
(10) 対年 象標 ま	の	1,00 通地点(代表标	00,000 票準地等と		価 変格 動形 状		₹ ,	都心部	3でのオ	動産取	得需要	見は依然と	岡市の発展 して堅調! る。地域!	こ推	多している	5.
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- m / - <sup>2</sup>	成 況 要	1 1	員 ↓ 芥	動産需	要は緊		地価も	5上昇傾向		~   1		
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+15.0 %		円 / ㎡  	因 % の	要足	- 1	אבני חניניו	(L) (C)	と生川はない	, <sub>10</sub>					
		,	' ' ' ' '			1										

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形		道路の	註(設)	要交通が の状況	拖	法令上の規 制等
a	福岡中央 <sup>4</sup> C D H		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ〕 方形	正 北23.5 西28 m 角地	m市道				2 住居 (80,200) 高度地区2種20m
b	福岡中央·	4 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(	)	ほぼり 方形	長 東20 mi	市道				商業 (90,400)
С	- 20 福岡中央 C	4 福	岡市中央区				貸家 建付地	(	)	長方 <del>,</del>	形 北20 ml	国道				商業 (90,400)
d	- 1408 福岡中央 C	4 福	岡市中央区				建付地	(	)	正方形)	形 北22 ml	国道				商業 (90,400)
e	- 20	6						(	)	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m )	地域因のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡		個別的比較	内要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	1,392,	) 751	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	-	1,	,266,137		'.1]	1,182,2	201 3	透通・		.0	1,180,000
b	1,909,	299	<u>100</u> [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2	,004,764	100 [182		1,101,5		接近 景境		.0	1,100,000
С	1,402,	603	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1	,432,058	100 [100		1,429,2		画地	0	.0	1,430,000
d	(	)	_100	[100.0]	_100	_100		· · ·	_100	)		T f	ラ政 マグル		.0	
e	2,448,	)	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 	2	,448,147	[176 	_	1,385,4	182	その他	[ <b>100</b> .0	0.0 <b>0</b> _]	1,390,000
NO.	ア事情 イの内容 変		ウ標準化			1				工地域	要因の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路	+1.0	交通・	接近	+2.0	環境	+35.0
		0.00	画地	+10.0	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政	-23.0	└ · ├その他	3	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	<b></b>	+1.0	交通・	接近	+2.0	環境	+90.0
	+	0.50	画地	0.0		0.0	<del>て</del> の	 他	0.0	 行政	-7.0	その他	3	0.0	L	
c			街路	0.0	交通・指	<del>登近</del> 0.0	環境		0.0	<b></b>	+1.0	交通・	接近	-3.0	環境	+10.0
	+	0.35	画地	0.0	  行政 	0.0	ーその	他	0.0	 行政	-7.0	└ : ├ その他	3	0.0		
d			街路	0.0	交通・指	<del>适</del> 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>	+1.0	交通・	接近	-1.0	· 環境	+90.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政	-7.0	その化	3	0.0		
e	9/	6/月	街路		交通・持	 接近 	· □環境 □		í	<b>封路</b>		· 交通・	接近		· 環境 · 環境 ·	
			画地		¦行政		¦その	 他	1	 行政		一その他	3			

(2)積算価格算定内訳																	
L <sup>(2)</sup>	作。异门山作品	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由					既	既成市街地のため											
(2)	(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		番								
素地の取得価格 (円/㎡)			事情補	証	時点修正	素均 の値	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点個	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 配後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>[</u>	]		
付帯費用 (円/㎡)		m²)	標準化	2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	要因のは	比 個別的 比較	勺要因σ	) 再	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100				(		%)	10	]		00		
熟成度修正 [ ] / 100				·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			<b>積算価格</b>			円/㎡						
内記	沢																
素地	事情の 内容	Б		造成工	成				率変重	交動率 付 帯		標準化補正					月率変動率
			% / 月	工事費					%	/月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境			行政			その他				

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	(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	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
	50,074,497	15,200,796	34,873,701	22,582,200	12,291,501	( 0.9364 ) 11,509,762	(4.2 0.4) 3.8 %						
	収益価格	302,888,474	円 ( 89	1,000 円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

		用	途	建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		(	m²)		
店舗	輔兼事務所	ŕ				230.00	R	8	F				1.	,470.00	)		
	 \法上の規	制等															
	372工07// 途地域等	- C- C41-0	基準建蔽率等	指定容和	<b>書</b>	基準容積率	等地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅昌等				
商当	美 宣場整備地	! <u>X</u>	90 %		500 %	500		340 m		.0 m×	17.0 m	前面道路:	市道		5.0 m m		
九	見定建物の	)概要	1、2階:店 上:事務所(				3 階以	、 有効率 の理由	<u> </u>	72.8 %	同種の	ビルとしては	は標準的				
(3)	-3 総収益	算出内	]訳														
	階層	用道	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 賃料	月	額支払賃	<b>[米斗</b>	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円		
				( m²)	(%)	(n	า๋) (円)			(	円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円		
1	~	店舗		180.00	65.0	117.	00	4,100	0	479	,700	12.0	0	5,75	6,400		
2	2 ~	店舗		230.00	75.0	172.	50	3,900	0	672	,750	12.0		12.0 8,		8,07	3,000
3	3 ~ 6	事務戶	fī	190.00	75.0	142.	50	3,100	0	441	,750	8.0		3,53	4,000		
7	· ~ 8	事務戶	fī	140.00	75.0	105.	00	3,100	0	325	,500	8.0	0	2,60	4,000		
	~			20.00													
	計		1	,470.00	72.8	1,069.	50			3,570	,450			33,17	3,400		
£	F額支払賃	料						3,570	,450 F	円 × 12	ケ月 =	=	42	2,845,4	100円		
а	共益費(管	理費)					700 円	l/m² x	1069	9.50 m²x	12ケ月	=	1	8,983,8	800円		
		,	の算出根拠			周辺地域の			して査		, ,				•		
		`	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金で充当		/台 x 	<i>+</i> >+ \	台×12	ケ月+		=		0円		
	室室等によ						1,829,200		<i>ح</i> ر ۱۰	4.0	%				011		
			(%)+( x 5	空室率 B(	%))	+		円×		4.0	% =		:	2,073,1	68 円		
Ļ	人上計	+ a+											49	9,756,0	32 円		
华	保証金等の	運用益	(空室損失考慮	後)		33,17	73,400 円	× 9	6.0 %	×	1.	00 % =		318,4	165 円		
Ħ	重利金等の	運用益	弦及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	償	却年数( 円	×	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円		
7		に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円		%	×		% =			0 円		
幺	総収益	+	+ +				50,	074,497 円	]	(		147,278	円/㎡)				
(3)	-4 1 m²当	たりσ	月額支払賃料の	)算出根拠	<u>.                                    </u>	( )内は	支払賃料										
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正	化 建 差修	物格 地正 因の	域要 比較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階	の賃料		
а	福岡中央 (賃) -	4 C 601	3,472	100 [100.0	[100]	-	100		0.0]	100 [100.0	_	3,572 月額実質		象基準階の 月額実質賃料 3,939 円/			
b	福岡中央 (賃) -	4 C 801	4,576 ( 4,538 )	100 [100.0	[100]	_			0.0]	100 [100.0	_	月額支払賃 (3,9		払賃料 3,900	円/㎡		
С			,	100	1	1 100	100	) 10	00	100			基準階	2 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	〕	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠
修繕費		1,830,000 円	366,000,000 × 0.5 %
維持管理費		6,737,796 円	51,829,200 × 13.0 %
	土地	2,790,000 円	査定額
公租公課	建物	3,111,000 円	366,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		366,000 円	366,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		366,000 円	366,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
~		15,200,796 円	( 44,708 円/㎡ ) (経費率 30.4%
3)-6 基本利率等			
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変動率 0.4 S
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 st
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 名
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 名
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9364
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		366,000,000 円	設計監理料率 242,000 円 / ㎡x 1,470.00 ㎡x (100%+ 3.00 %
元利逓増償還率		0.0617	躯体部分     仕上部分     設備部:       0.0450 ×     40 % + 0.0566 ×     30 % + 0.0889 ×     30
建物等に帰属する純収益		22,582,200 円	0.0430 % 40 % 1 0.0000 % 30 % 1 0.0000 % 30
×	(	66,418 円/m²)	
(3)-8 土地に帰属する純収益 			
総収益			50,074,497 円
総費用			15,200,796 円
純収益 -			34,873,701 円
建物等に帰属する純収益			22,582,200 円
土地に帰属する純収益 -			12,291,501 円
未収入期間を考慮した土地に帰属 、	する純収益		11,509,762 円
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	( 33,852 円/m
(-) 2 T. 0.5 (VIII) IM IH	~~~~~~	302,888,474 円	201 000 m /
		502,000,4/4 円	( 891,000 円/m

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 8 宅地-1

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

鑑定評価額117,000,000 円1 ㎡当たりの価格548,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 19日	(6)	[令和 4年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(		(3)	TT-13 [M1H	価	<u>倍率種別</u>	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止計[11] 観り伏ん	の空田の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中 「高砂 2 -		2丁目6号2	2 1番				地積 (㎡)	(	214	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	そとの	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅		の店舗兼共同 近隣型の商業		 北西7 m 市道		水道、 ガス、 下水	西鉄平月	<b>₹800 m</b>		(その他)	
(2)		東 30 m、西	 ā 20 m.	南 50	m、北	70 m	標準的	 使用 中層	」 店舗兼装	共同住宅地	!	, ,	
近	標準的画地の形ង			·····································	 f 約	17 m、	規模		220 ㎡程				
隣     地   域	地域的特性	特記・特にない			街 : 7 m 路 :	n市道 交通 西 施設			平尾 北	東方800 m	法令規制	商業 (90,400) 準防	
	地域要因の将 来予測	 賃貸共同住宅へ 残ることも相談										」 は、地価に割安! る。	感が
(3)聶	最有効使用の判定	中層店舗兼共	司住宅地					(4)対象基準 の個別的 因	準地 的要	.1			
` '	監定評価の手法 )適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価 収益価	***		.,	] / m² ] / m²	ы					
		原価法	積算価	格		/ F	] / m²						
		開発法	開発法	による価格		/ [	] / m²						
(6)計	万場の特性	住宅の建築を企	図する不 アである。	動産業者が 、外資系企	中心となる 業の中にI	る。天神、 は低い利回	博多の 回り目線	ビジネスコ で取得を検	こリアへの 討する1	D接近性に E業もあり	恵まれ、賃貸	こる需要者は賃貸 れた地域にあり、 資共同住宅への投	賃貸
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ある。一方収益	価格は、/ おいて想?	周辺では賃1 定項目が多	貸用の店舗 数介在する	ii兼共同に ることから	E宅等も 規範性	見られ、まにやや劣る	た商業は と判断し	也において った。した	は重視 がって	€態を反映した価 見すべき価格であ て、本件では市場	るが
(8) 公規 示準	格	標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		ທ∣	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	福岡中央(県)	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		ທ∣	象基準地 比準価格 円/㎡)	内 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 + <sup>2</sup> 要 環境 + <sup>2</sup>	+2.0 12.0 18.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 000 円/㎡	[116.5] 100	100 [100.0]	100 [175.2]	100.0	1	545,000	補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		0.0 30.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	468,0	00 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因				 への投資	意欲は強く	、外資	」 資系投資家の高値 D地価は大きく上	
基準	である場合の検討 ボース である場合の検討 である場合の検討 ボース である場合の検討 ボース である場合 である場合 である は で で で で で で で で で で で で で で で で で で											ちあり、引き続き 上昇している。	投資
地格の等前か	公示価格	+17.1 % 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 %の	(個別的)要 因	固則	的要因	こ変動はな	l 1。				
					1								

<b>VO</b>	取引 例番号		所在及び <sup>対</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地 の形状	接面i 状況	道路の	主要設の	要交通的 状況	色	法令上の規 制等
a	福岡南4	IC 福	岡市南区				建付 地	(	)	不整形	南東5.5	 5 m市道			(	1 住居 65,220) B度地区2種20m
		522														
b	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(	)	長方形	北西4.3	3 m市道				<b>奇業</b> 90,258)
	- 6 福岡中昇	603 中4 福	岡市中央区	<del>.</del>			建付			ほぼ台	南西30	m県道			7	5 第
-	C			•			地	(	)	π/	北西2.5					100,400)
	- 8	808									角地					
d	福岡中央 C	と4 福	岡市中央区	-			更地	(	)	長方形	北東2.6	m市道				<b>翁業</b> 90,240)
_		702														
е	福岡中夕   C   .	본4 福 4	岡市中央区				建付 地	(	)	ほぼ長 方形	南東7.2 北西5.5 北東4 n 三方路	5 m				<b>琦業</b> 100,400)
10	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	 或要    上較	 推定標準 ß(円/㎡		 個別的 比較	 要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(		100	[106.0]	_100	_100			_100			街	路	0	.0	
	314	4,755	[100.0]	100	[ 97.0]	[100.0]		343,959	[ 67	_	510,3	^	通・ -	0	.0	510,000
b	433	3,584	100 [100.0]	[106.6] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		462,201	100 [ 82		558,2	接 214 環		0	.0	558,000
c	(		100	[105.6]	100	100			_100			画			.0	
d	468	8,847	[ 70.0]	100 [112.6]	100.0]	100		708,707	100	_	560,2	243	政	0	.0	560,000
u	400	0,773	[100.0]	100	[ / ]	[ 95.0 ]		475,021	[ 82		573,6	i97   <del>간</del>	の他	0	.0	574,000
e	(		100	[111.0]	100	100		054 040	100			.05	-	[100.0	יום נים	550 000
JO.			4	100     消正の内部		[104.0]		651,642		- 1	555,5 因の比較の	_		100		556,000
••	の内容			・いってのファック	`				-	上25200	<u>△</u> 10710+X0.	)/BE/1				
— а	正常	% / F	1 街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-2.0	交通・	接近	+8.0	環境	-30.0
		+0.75	画地	 -2.0	L ¦行政	+2.0	その	-	0.0	 亍政	-9.0	L ¦その他		0.0		
b	正常	% / F	1 街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0			交通・		+2.0	環境	-10.0
		+0.83		0.0	├	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 亍政	-8.0	その他		0.0		
	売急ぎ	% / F	1 街路	0.0	<del>╎</del> ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+10.0	交通・	接近	0.0	環境	+15.0
		+1.40	)	-0.2	 行政		その		0.0		0.0	 その他		0.0		
d	正常	% / F	1 街路		<u> </u>  交通・接		  環境		0.0			· · · · · · · · · · · · · ·		0.0	環境	0.0
		+1.40	) 画地		 ¦行政		¦ ¦その		0.0			¦ その他		0.0		
e	正常	% / F	1 街路		    交通・接		環境		0.0			交通・		+2.0	環境	+15.0
		+1.10			 ¦行政		その		0.0			その他		+2.0   <sup> </sup> 0.0		T10.U
			1	+4.∪	İ	0.0	<u>i</u>		0.0		0.0	i		0.0		

(2)	)積算価格算	定内	訳												
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め							
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
;	造成事例番 <sup>。</sup>	号			-		所在及7	ブ地番							
11.2	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>修正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	[10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı )	+x	10+3			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
;	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,736,067	5,301,153	13,434,914	9,515,100	3,919,814	( 0.9564 ) 3,748,910	(4.3 0.4)
	収益価格	96,125,897	円 ( 44	9,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	*************************************											则中犬(宗 <i>)</i>						
		用	 途		建築面	面積	( m²)		t	構造・『	階層		延床	面積		( m²)				
店舗	補兼共同住	宅					130.00		R C	6 F	•				780	.00				
1/2	公法上の規	制等																		
用证	途地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率	等地	積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等					
商業	業 方			90 %		400 %	400	%	:	214 m²	12	.1 mx 1	7.9 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	7.0 m m				
	思定建物の	)概要	1 F:店	舗、 2	2 F ~ 6	F: 27	7 ㎡程度の共	同住年	- 1	有効率 理由		82.5 %	店舗兼 想定	共同住宅とし	<b>ノて標準的な</b> 有	前効率を				
(3)	-3 総収益	 第出内	 引訳																	
	階層	用道	<u> </u>	床面		 有効 率	有効面積		1㎡当た 払賃料	り月額	F	割額支払賃	[料 a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)				
					( m²)	(%)	(n	ỉ) (円	3)			(	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		2,350	259,675		259,		50 259		675	2.0	)	519,350
	~																			
	~																			
	~																			
	計				780.00	82.5	643.	50				1,522,	326		3	,940,456				
ź	<b>丰額支払賃</b>	料	7							1,522,	326	円 × 12	ケ月 =		18,26	7,912 円				
	共益費(管								D 円/㎡			3.50 m²x	12ケ月	=	84	9,420 円				
			の算出根拠				類似不動産				きづき		<b>4</b> - □ ±		= 36	0 000 🖽				
		•	車場使用料 根拠、金額					10,000	0 円/台	×		3 台x 12	ク月+ -		= 30	0,000円				
	空室等によ			• /			1	9,117,	332 円	×		4.0	%			013				
(	+ a)x 空	室率A	(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	360,	000円	×		4.0	% =		77	9,093 円				
	以上計	+ a+													18,69	8,239 円				
			台(空室損失			= 14.	· ·	10,456			.0 %			0 % =	3	7,828 円				
Ť	在村金等の	)連用益	益及び償却額	镇(空国	<b>2</b> 損失考息	蕙後)	<b>資</b>	却年数	( 円×	1	隼) %	運用利 ×	回り(	%) =		0 円				
7	- 一の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の過	運用益(	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円				
	総収益		+ +						18,736,	067 円		(		87,552	円/㎡)					
			)月額支払賃				( )内は						.							
NO	事例番	·号	事例の第 実質賃料 (円/I		事情补正	輔   時;  正	点修 標準 補正		建物格 修正	因の比	或要 比較	基準降 格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	『階の賃料				
а	福岡中央(賃)	4 C 1301	2,2		100 [100.0	[100 ] 100	-	_   -	100 95.0 ]	100 [100		100 [100.0	_ ]	2,339	対象基準階の 月額実質賃 2,3					
b	福岡中央(賃)	4 K 102	2,5		100 [100.0	[100]		_   _	100 97.0 ]			100 [100.0	_	2,367	月額支払賃 ( 2,3	料 50 円/㎡)				
С	-			)			100		100		]	100	- ]		基準階 3	F B				

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	   	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		805,000 円	161,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		2,532,053 円	19,477,332 × 13.0 %		
0.4D 0.4m	土地	273,600 円	査定額		
公租公課	建物	1,368,500 円	161,000,000 × 50.0 % ×	17.00 /	1000
損害保険料		161,000 円	161,000,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		161,000 円	161,000,000 x 0.10 %		
その他費用		0 円			
総費用					
~		5,301,153 円	( 24,772 円/㎡ ) (紹	費率 28	.3 % )
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.3 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9	9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	î 定 額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		161,000,000 円	204 200 FL ( m² 700 20 m² )	設計監理*	
元利逓増償還率		0.0591	201,000 円 / m²x 780.00 m²x ( 躯体部分 仕上部分	彭	.00 %) 殳備部分
 建物等に帰属する純収益		9,515,100 円	0.0458 x 40 % + 0.0572 x 40 % +	0.0896 x	20 %
x	(	44,463 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			18	,736,067 F	円
総費用			5	,301,153 F	円
純収益 -			13	,434,914 F	円
建物等に帰属する純収益			9	,515,100 F	円
土地に帰属する純収益 -			3	,919,814 F	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		3	,748,910 F	円
X (0) 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	\square - \tau \cdot -	1/2 2	(	17,518	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		96,125,897 円	(	449,000	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額167,000,000 円1 ㎡当たりの価格721,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 5日	(6)	[令和 4年1月]	530,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類		路線	路線価又は倍率	倍
(2)天吧响且口	マ和 4 年 0 万 25 日		11.10   四10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩ル計画領の沃ル	の注用の3														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1,41, 3.1	中央区 I 2 - 6		2丁目6回 4」	☑1561	K.			(	地積 ㎡ )	(	231	法令	上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	路の状	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	施		交通施設 D状況	足との	近商 (80,30 準防	00)	
_	長方形 1:1.5	店舗兼共同( RC 7	注宅		の店舗付る 建ち並ぶ近	<b>I</b> 隣商業	東19 m 市道、 北側道		水道. ガス. 下水		本松3	50 m		(その (100,3		
(2)	範囲	東 50 m、	西西	30 m、	南 100 i	m、北	55 m	標準的	り使用 中	高層	店舗兼	共同住宅	地	,	,	
近	標準的画地の形ង		口 約	13		· 約	18 m、	規模			O ㎡程			長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	なし			街 19	m 市道		交通 - 六z 施設 -	<b>本松馬</b>	7、北西	5350 m	法令規制	近商 ¦(90,3 準防	00)	
	地域要因の将 来予測	中高層店舗 地下鉄延伸												推移すると予測する。 い。		
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	中高層店舗		住宅地	!				(4)対象 の個別 因	基準! 引的望	角地	<u>t</u>				+2.0
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例比如 収益還元法		-,	/ m² / m²											
		原価法	Ŧ	責算価	各	/ 円/m²										
		開発法	ß	開発法日	こよる価格		/ 円	/ m²								
(6) ਜ	う場の特性	同一需給圏 者は、収益 。交通利便 引される規	物件の取 性や住環	双得を目 環境に優	目的とした <sup>え</sup> 憂れており、	不動産投資 今後は	資ファンド 専多駅まで	、不重 の地で	加産業者、 F鉄延伸事	投資 業も	家や分見込ま	譲マンシ	ョン関	<b>閉発業</b> 者	等も含	まれる
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	検討し求め 性に欠け、	られた、 説得力か	かつ実証E である。よ	し、試算価格を求めた。比準価格は 的な価格である。一方、収益価格は って、本件では、現実の市場性を反 準地との均衡を考慮した上で、鑑定					算過程 、説得	≧に想定要 引力に優る	素を多 比準値	ろく含む 価格を標	ことか	ら客観	
(8) 公規 示準	格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		カ ロ	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	人		街路 交通 環境		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[	100	100	100	100	1			補 正 	画地 行政 fo他			行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 -	1	寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較		カ の	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	引力	標準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		 街路 交通 環境	-4.0 +6.0 +21.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 000 円/㎡		00	100 [100.0]	100 [135.4]	[102.0	]	720,00	0	補 正 	画地 行政 この他	0.0 0.0 0.0		行政 の他	+10.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	64	4,000 F 準地等と		価 変 格 動 指	一般的 要 因	1 推移	し、不	動産の取	得需要	ーのである。 更は依然	マンショ 然として強 地域であり	ョン・戸 強い。			
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	形 成 要 因	要因	国 」 は高	く、地	温に変化は	的に				-3   III - TO P U	0	~//XI
前か	変動率 年間	+12.0 %	半年間		% の	の										

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 9 宅地-2

(1)	比準価格算	章定内	]訳													
NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 <sup>2</sup> C		岡市中央区				貸家 建付地	(	Ž	ほほ ) 方形	 ぎ正 彡	東5.9 m	市道		10	1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- (   福岡中央 <sup>4</sup>   C	6 福	岡市中央区				更地	(	,	ほほう 方形		西6 m市 北3.6 m 準角地			- 1	1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
С	- 302 福岡中央 <sup>4</sup> C	_	岡市中央区				更地	(	,	長方	5形	北東15 北西9 m 角地				商業 (100,400)
d	- 8 福岡中央 4 C	4 福	岡市中央区				貸家建付地	(		長方	5形	北西10	m市道			商業 (100,400)
е	- 1100	6						(	,	)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準( (円/㎡)		別的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 692,	) 466	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		754,788		0.4]		751,7		•	0.0	767,000
b	588,	668	100 [100.0]	100	100 [ / ]	100 [102.0]		609,445		7.2]		698,9	接近 05 環境		0.0	713,000
c d	650,	217	100 [100.0]	[104.0] 100 [107.0]	100 [ / ]	100 [103.0]		656,530	100 [ 92	2.6]		708,9	回地 96 一 行政		2.0 0.0	723,000
e	735,	318 )	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		786,790	[106	6.7]		737,3	85 その	他 ( [ <b>102</b> .	0.0 <b>0</b> ]	752,000
NO	ア事情 イの内容 変	イ 月率 動率	ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			] [	] 工地填	或要因	  の比較の	内訳	100		
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接続	년 +1.0	環境	+20.0
	+	0.90	画地		       		その		0.0	 行政		-10.0	その他	0.0		
b		5/月 0.70	街路  画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		-6.0 -10.0	交通・接  その他		· 環境 	+2.0
С	正常 %	5/月	街路				- - - 環境		0.0	街路			交通・接続	0.0 <u></u> -1.0	□環境	-15.0
		1.00			   行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	- 10.0
d			街路		  交通・接  -		環境			街路			交通・接続		環境	-3.0
	+	1.00	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		▽ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	· 近 	環境		1	街路 		  -  -	交通・接	五 五	環境	
			画地		¦行政 '		その	他	í	行政		 	その他			
オŀ	<b>北準価格決</b>	定のヨ	里由										〔比準価格	<b>3</b> :	73	<b>9,000</b> 円 / ㎡

(2)	)積算価格算	定内	訳												
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め							
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
;	造成事例番 <sup>。</sup>	号			-		所在及7	ブ地番							
11.2	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>修正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	[10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı )	+x	10+3			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
;	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²			
内	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	19,283,441	5,082,882	14,200,559	8,865,000	5,335,559	( 0.9564 ) 5,102,929	(4.3 0.4)
	収益価格	130,844,333	円 ( 56	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	建物の物	 状況								ТЩТ	到甲央(県) ———		— 毛地 ———	
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床面	面積		( m²	)
店舗	兼共同信	詫宅				120.00	R C	6 F	=				6	92.00	
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	i i		100 %		300 %	300 %		231 m²	13.0	) m× 1	7.5 m	前面道路:	市道	19.0	0 m m
想	定建物の	)概要	1階は店舗、 共同住宅	 2 階以上	 :は各階 1	K約30㎡x	<b>I</b>	有効率 の理由	80	0.6 %	店舗兼規	共同住宅ビノ			
(3)-		 - 算出内													
	階層	用道	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	たり月額 	月額	額支払賃	料a	保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月	b権利	金等	(円)
1	~ 1	店舗		120.00	50.0	60.00		4,690		281,	400	8.0	0	2,251,2	200
	~ 2	共同信	主宅	120.00	85.0	102.00		2,350		239,	700	1.0	-	239,	
		共同包	主宅	110.00	90.0	99.00	2,420			239,	580	1.0	0	479,4 239,5	580
3	~ 6			12.00								2.0	0	479,	160
	~			12.00											
	~													3,449,2	220
	計			692.00	80.6	558.00				1,479,	420			2,396,0	
年	額支払賃	 <b>5</b> 米补						1,479,	420 円	x 12.	ナ月 =		17,	753,040	円
a	共益費(管	管理費)					180 円/n	n ×	558.	.00 m²x	12ケ月	=	1,	205,280	円
			の算出根拠 車場使用料等)			周辺の共益費	水準等を ,000 円/台			2 台x 12 <sup>2</sup>	ケ月+		=	480,000	
		` `	根拠、金額)			敷金等により	•							•	円
	室等によ			S宏変 D /	( 06 ) )	18,9	958,320 円	×		4.0	%				
	•			- <del></del>		+ ,	480,000 F	∃ ×		4.0	% =			777,533	
	、上計 !証全等 <i>a</i>		 É(空室損失考慮	後 \		3 440	220 円 ×	96	.0 % >	•	1 0	0 % =	10,	660,787 33,113	
			1(工主旗人 5/8/ 登及び償却額(空)		慮後)	償却给		4 1		運用利	回り(	1.00 %) 2563 =		589,541	
そ	の他の収ん	入に係る	 保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% <b>&gt;</b>			% =			円
松	収益	+	+ +				19,283	3,441 円		(		83,478	円/㎡)		
(3)-	·4 1 m²≝	áたりσ	)月額支払賃料の	算出根据	L.	( )内は支持	<b>公賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時,	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各 地域 因のは	或要 比較	基準階 格差修正	i 查源	定実質賃料  /㎡)	基準地基	基準階の1	賃料
а	福岡中央 (賃) -	₹ 4 C 1201	1,956 ( 1,915 )	100 [100.0	[100 ] 100	-	100 [ 84.0			100 [ 95.0 ]	- 	2,553	対象基準附 月額実質	きの 賃料 2,450 円	 / m²
b	福岡中央 (賃) -	₹4 C 1203	1,959	100 [100.0			100 [ 91.0			100 [102.0]	-	2,345	月額支払	.賃料 2,350円	/ <b>m</b> ²)
С	-		( )	<u>100</u>		100	<u>100</u>	100	)	100	-		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		600,000 円	150,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		2,526,982 円	19,438,320 × 13.0	%	
Λ.ΣΠ.(Λ. <del>`</del> =	土地	380,900 円	查定額		
公租公課	建物	1,275,000 円	150,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		150,000 円	150,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		150,000 円	150,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用 ~		5,082,882 円	( 22,004 円/㎡ )	/ 42 弗·安	26.4 %
		5,002,002 🗇	( 22,004 [] / 111 )	(紅貝竿 ·	20.4 %
		4.3 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	年価格)	40 %	8・真型の変数子 		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等		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		20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間	<i>-</i> Гішчи <i>у</i>	1.0 年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益		1.0 +	. 사사사체미 전 키분 이건팅표구		. 5504
項目		定額			
			# H 1K 1/c	設計監理	 里料率
建物等の初期投資額		150,000,000 円	211,000 円 / ㎡× 692.00 n	ı²× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0591	躯体部分 仕上部分 0.0458 x 40 % + 0.0572 x 40 %	+ 0.0896 x	設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		8,865,000 円			
×	(	38,377 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				19,283,441	円
総費用				5,082,882	円
純収益 -				14,200,559	円
建物等に帰属する純収益				8,865,000	円
土地に帰属する純収益 -				5,335,559	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			5,102,929	円
×			(	22,091	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %			
		130,844,333 円	(	566,000	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 10 宅地-1

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

鑑定評価額 291,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,140,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 19日	(6)	[令和 4年1月]	830,000 円/㎡
(2) 南北海本口	A10 4 7 7 0 4 0	/ C \ /T-12 @ 15*E	T#/T15	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u>~ &gt;m/</u>	たける。	<del></del>	~פ													
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- ПЩ		そ区薬院 2 3 - 1 」	丁目64	番1外					地積 ( ㎡ )	·	255 )	法令上の規	制等	
地地	形状	敷地の況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,400) 準防		
	方形 : 1.2	店舗、事 宅 RC7	■■■ ■務所兼位		層店舗兼共同 店舗等が建せ 或		南東23 市道、 北東側		I	水道、 ガス、 下水	薬院大	通50 m		(その他) (100,400)		
(2)	範囲	東 60	Dm、西	130 m、	南 50	m、北	30 m	標準	的使用	用 中高	層店舗	兼共同住	宅地			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 15	m、 奥行	亍 約	17 m	、規	模		260 m³	程度、	形状 {	長方形		
地域	地域的特性	特記 - 特記 - 早頃 -	持にない			街 - 23	m市道		交通施設		大通 北	方50 m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	地域要因の将 来予測													・ 素地を高値 すると予想す		
` ′	可効使用の判定			・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・					` `	対象基準 の個別的 因	基準地 角地 別的要			+5.0		
` '	三評価の手法		列比較法				0,000	円/㎡	_							
の適	型用	収益還え	元法	収益価		87	3,000	円/m²								
		原価法		積算価			/	円/㎡								
<u> </u>		開発法			による価格	-	/	円/㎡					•			
(6)市場   	易の特性	不動産技	设資ファ ことから	ンド等でる 投資目的の	ある。天神	、博多の 発である。	ビジネス 地価に	スエリア は高値圏	への打 目にある	妾近性に るが、賃	恵まれ  料目線	た地域に	あり. 信	]ッパー、上場 賃貸需要の強い 引き続き上昇	エリア	
) 検証	草価格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	不動産に 項目が多	こ係る需 多数介在	要者が収え することが	益性、投資:	採算性を 範性に劣	重視して	こ取引を	行う	ことを反	映して	いるが、	その試算	一方収益価格 算過程において ノ、収益価格を	は想定	
示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 と 要 比	別的 因の 較	の規		内 準 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境		
価と 格し	公示価格			[ ]	100	100	[	]			補	画地		因 行政 その他		
をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)			正	行政 その他		て の 他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)		- 14	時点 修正	標準化補正	地域引 因の比 較		別的 因の 較	の比差	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-6.0 -5.0 -1.0	
基の	,	III - 177 1.6	_								補	画地	0.0	因 行政	0.0	
準検 地討	前年指定基準 820,	地の価格		100	[100.0]	100 [ 88.4]	$- \frac{[105]}{100}$	<u> </u>	1,13	80,000	正	行政 その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		,060,00	00 円 / ㎡	価 変									資系投資家の高 D地価は大きく		
象標の 基準検 準価討 地格		通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地 -	格 動状况要	地域								ンて投資需要が 売き上昇傾向で		
の等     公示価格     円/㎡       前か     変動率     年間     +7.5 %     半年間     %																

NO.	Hn⊃1≠	,	ドレナー フレッドエル	来光がに	「什尺丰」	Hn=1n+	来五	北上主			144	拉声洋	24 0	十	èξε	ナヘレグセ
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並ひに	' 任居表表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地       	接面道题状况	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		長方)	形東	₹9.5 mਜੋ	道		(	1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	- 20 福岡中央		岡市中央区				更地			長方	形 陸	西5.2 回	n市道		ī	
	C		3.6 1 7				~ 5	(		)		比東2.7				(100,312)
	- 80	)7									=	方路				
С	福岡中央 C	9 福	岡市中央区				貸家 建付地	(		長方)	形	比東7.5(	m市道		(	奇業 (90,400) 註車場整備地区
d	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(		長方	形	比東5.8(	m市道			奇業 (90,348)
	- 60	)1														
е	_							(		)						
VO	取引信(円)	<b>西格</b> ∕ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要比較		定標準価 円/㎡)	個比	別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 601	) ,443	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		739,844	10	00	1	,044,97°	街路		0.0	1,100,00
b	(	, 443	100.03	[100.0]	100.03	100.03		733,044	_10	-		,044,37	/ 交通 接近	•	0.0	1,100,00
	837	,716	[100.0]	100	[ / ]			847,033	+	3.1]	1,	,158,73	2 環境		0.0	1,220,00
С	802	,620	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		833,922	10 [ 7	0 <u> </u>	1,	,110,41	画地 5		5.0	1,170,00
d	(	)	100	[107.0]	100	100			_10				一 行政		0.0	
e	829	,768 \	[100.0]	100	[100.0] 100	100.0]		887,852	10	9.6]	1,	,115,39	2 <del>そ</del> の <sup>・</sup>	也 <b>[105</b> .	0.0	1,170,00
	\	,		100					[	]				100		
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地域	要因の	比較の内	N訳			
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接続	丘 -7.0	環境	-10.
		+1.00	画地	0.0	├───	0.0	しての	 他	0.0	 行政		10.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	 <del></del> 妾近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		10.0	交通・接続	丘 <sub>-10.0</sub>	環境	-5.
		0.00	画地	 -1.1	└ ¦行政		しての			 行政		-5.0	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		  交通・持		  環境 			街路				년 -4.0	環境	-15.
		+1.30	 画地				└ ├その			 行政		i.	 その他	0.0	. <u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・持		;   環境		0.0	 街路		- !	交通・接対		環境	-5.
		+0.78			- - -  行政		しての			 行政		-3.0 !		4.0  0.0		-J.
e		% / 月	街路	0.0	交通・技		- - - 環境		0.0	街路					環境	
-		- , , ,			; <u>入</u> 起		% 元     その			 行政			へ <u>@</u> 」。  その他	<del>-</del> 	L	
			PELIFE		X411		20)	تا		ΙJIIX		1	こりに			

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	30,787,332	8,089,686	22,697,646	13,416,000	9,281,646	( 0.9354 ) 8,682,052	(4.3 0.4)
	収益価格	222,616,718	円 ( 873	3,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の制	大況 大況									一		516-4 
	用	途	建築	面積	( m²)		構造・阝	<b>谐層</b>		延床	面積	(	m²)
店舗事務所	兼共同信	诧宅			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	<b>債率</b>	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	 幅員等	
商業							2 2				前面道路:		23.0 m
商業 準防		100 %		400 %	400 %		255 m	15.	.0 mx 1	17.0 m	特定道路書	きでの距離:	m
想定建物	の概要	1階は店舗、 宅1K約31	2 ~ 3 陷 ㎡各 3 室	は事務月	忻、4階以上は		有効率 の理由	3	81.6 %	店舗事	務所兼共同位	主宅としては標準	的
(3)-3 総収:	益算出内												
階層	用道	床面	面積	有効 率	有効面積	1㎡当; 支払賃料	たり月額 	月	額支払賃	<b>宣米</b> 斗	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
ra/e			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~ 1	店舗		130.50	50.0	65.25		4,200		274	, 050	10.	0 2,74	10,500
	事務月	·····································	130.50	70.0	91.35		3,400		310	, 590	6.	0 1,86	3,540
2 ~ 3	'										1.	0 23	38,425
4 ~ 9	住宅		100.00	93.5	93.50		2,550		238	, 425	1.		38,425
~													
~													
			991.50	81.6	808.95				2,325	780		7,89	98,130
計			331.30	01.0	000.93							1,43	30,550
年額支払1									円 × 12			27,909,3	360 円
a共益費(*		- 66 d d D			** ** ** * * * * * * * * * * * * * * *	290 円/r			8.95 m²x	12ケ月	=	2,815,1	146 円
,		の算出根拠			類似不動産の			きつき		<del></del>		- 000 (	200 III
	•	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金により担	,000 円/台		\ <u>=</u> +	5 台x 12			= 900,0	000円
		·				724,506 P		ノョーエ	- <i>ناهد</i> اء 4.0				0 1 1
空室等に ( + a)x :		k相当額 A(%)+( × 3	E室率B(	(%))		900,000 P				% =		1,264,9	980 円
 以上計	+ a+						<u> </u>					30,359,5	
保証金等	の運用記	益(空室損失考慮	後)		7,898,	130 円 ×	96	.0 %	x	1.0	00 % =		322 円
権利金等	の運用記	益及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 <sup>4</sup> 1,430,	手数( 550 円 x	4 4 96	<b>筆)</b> .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =	351,9	984 円
その他の収	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +				30,78	7,332 円		(		120,735	円/m²)	
(3)-4 1 m <sup>2</sup>	当たりの	)月額支払賃料 <i>0</i>	)算出根挑	l	( )内は支持	<b>公賃料</b>							
NO 事例都	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	浦 時,	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各 地均	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡中 (賃)	夬 4 C 1302	2,180 ( 2,180 )	100 [100.0	[100 ] 100	-	100 [ 89.0			100 [100.0	]	2,606	対象基準階の 月額実質賃料 2,589	円/㎡
b 福岡中 (賃)	夬 4 K 206	2,320 ( 2,271 )	<u>100</u> [100.0	[100 ] 100		100 [ 93.0			100 [100.0	]	2,572	月額支払賃料 ( 2,550	円/㎡)
С -		( )	<u>100</u>		0 100	<u>100</u>		]	<u>100</u>	]		基準階 4 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		1,075,000 円	215,000,000 × 0.5 %		
上 維持管理費 		4,111,186 円	31,624,506 x 13.0 %		
Λ.¥Ω.Λ.÷π	土地	646,000 円	査定額		
公租公課 	建物	1,827,500 円	215,000,000 × 50.0 % ×	17.00 /	1000
損害保険料		215,000 円	215,000,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		215,000 円	215,000,000 × 0.10 %		
その他費用		0 円			
総費用					
		8,089,686 円	( 31,724 円/㎡ ) (編	至費率 26 ────	5.3 % )
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.3 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	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	0.9	9354
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		215,000,000 円	211,000 円 / ㎡x 991.50 ㎡x	設計監理	
 		0.0624	躯体部分 仕上部分	-	.00 %) 設備部分
		13,416,000 円	0.0458 x 40 % + 0.0572 x 30 % +	0.0896 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	13,410,000 円 52,612 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			30	0,787,332	円
総費用			3	3,089,686	円
純収益 -			22	2,697,646	円
建物等に帰属する純収益			13	3,416,000	円
土地に帰属する純収益 -			9	9,281,646	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		3	3,682,052	円
×			(	34,047	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.9 %			
		222,616,718 円	(	873,000	円/㎡)

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 11 宅地-1

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

 鑑定評価額
 309,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 1,100,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6)	[令和 4年1月]	820,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 4 7 0 0 0 4 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> (正)	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_																
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			·区赤坂 3 9 - 2 4	丁目216	 5 番外					地 ( ㎡		281 )	洁	5令上の規	_ <b></b> 見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	色設との	商第 (80 準例	,400)	
_	台形 1.2:1	店舗 R C 4			D事務所、店 が建ち並ぶ商		北20 m 国道	n		 水道、 ガス、 下水	赤坂	800 m		,	・の他) ,400)	
(2)	 範囲	東 150	) m、西	20 m,	南 15 1	m、北	50 m	煙進	的使用	上上	 事共[	司住宅地		(30	, 400)	
近	 標準的画地の形料		間口		m、 奥行	• • • •	15 m	·				· 程度、	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:		き事項はな	il 1.	街 20	m国道		交通施設		R南西	方800 m	法令規制	商第 (90	業 ),400)	
_	地域要因の将 来予測	当該地址			所、店舗係 でおける 「おっぱい」 「地価水準に	—— 并用共同(			が商業	_ 地域で		見状のまま			のと予測	する。
(3) 晶	最有効使用の判定	店舗兼	共同住宅	地					` ′	対象基準 の個別的 因		ない				
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例収益還元		比準価			0,000 5,000	円/㎡ 円/㎡	_ '	4						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡								
		開発法			による価格		/	円/m²								
(6) ਜ	市場の特性	を獲得す	「る投資 副ハ地域	家であるカ	央区の商業が、オフィス 他の需要は	スビル、ル	店舗の舞	敦地とし	て自社	±利用目	的で	収得する法	人も見る	られる	5。福岡市	う内でも
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	るが、賃得も見る	野料や還 され、収	元利回りst 益性より=	た。比準価は 等の想定にで も利便性等が 基準地とのは	おいてや <sup>か</sup> が選好され	や不確況 れ収益(	定要素を 西格は低	含む。	また、 対められ	当該なた。	也域は自用 従って、比	の店舗、	オフ	フィス等の	土地取
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	比 要		の規準		内準	<u></u> 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	100	[ 100	]			祖	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 14	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比当		内準	新 街路	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-8.0 +5.0 -8.0
基の	前任指定其淮	出の価枚		[116.5]	100	100	[100	01			神		0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,000 円	_	100	[100.0]	[ 88.9]	-		1,07	0,000		その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	970,00	00 円 / ㎡	価 変	要因						る下振れ! 部の人気の				
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同一地	形状成況	(地 坡 要 因	製 首	『心に近』 『が続い <sup>*</sup>			用地と	しての需要	要も高く、	地位	面の伸びは	上昇傾
地格 の等 前か	公示価格	110.4	% 半年	- 円/㎡	要 因 %の	(個別的)	<sup>勺</sup> ) <sup>個</sup>	国別的要[	因に変	動はない	، ۱。					
או הפו	・ 変動率 年間	+13.4	70   +4	-1日	70 07											

0V	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	国地 彡状	接面道 状況	色路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	長方	形	北20 m国	国道				商業 (100,400)
b	福岡中央	_	岡市中央区				建付地	(	,	長方	形	北東5.8	m市道				商業 (90,348)
c	- 60 福岡中央 C	_	岡市中央区				貸家建付	(	,	長方	那	東9.5 m	市道			(	1 住居 (60,200)
	- 20	)5					地	(	,	/						Ē	高度地区2種20m
d	福岡中央C		岡市中央区				建付 地	(	)	長方	形	南東4.3	m市道				<b>奇業</b> (90,258)
e	- 70 福岡中央 C - 110	4 福	岡市中央区	<u>.</u>			更地	(	,	不整 )	整形	南東7 m	 市道				商業 (100,400)
NO.	取引仰 (円/	略	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準個 (円/㎡)		個別的 比較	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a	1,057	, 896	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1	,150,991	<u>100</u>			1,150,9		透通・		0.0	1,150,000
b	( 829	, 768	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		887,852				1,128,1	持	近 環境		0.0	1,130,00
c	( 691	) , 443	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		739,844	100 [ 67			1,092,8	27	可地 可政		0.0	1,090,00
d 	( 1,211	,082 ,	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]	1	, 238 , 937	100 [108	3.8]		1,138,7		の他	C	0.0	1,140,00
e 10				<u>[104.0]</u> 100 補正の内記		[ 97.0]		560,053	[ 55	5.2]		1,014,58 の比較の			[ <b>100</b> .	L O	1,010,00
	の内容	空動率	) IM-10	11m1T-021.3B							~×=	•>>	r JW (				
a		% / 月 +1 . 10	街路  画地		│交通・接 └ │ 行政		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路  行政			交通・  その他			· 環境 	0.0
b	正常 9	% / 月	街路		    交通・接		環境		0.0	<b>街路</b>		-10.0			+6.0	環境	-15.
	-	+0.78	画地		  行政 		¦その 		0.0	 行政		-3.0			0.0	L	
С		% / 月 +1.00	街路  画地		│ 交通・接 │ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		□ 環境 □			街路  行政		-6.0 -10.0				<sup>│</sup> 環境 └	-20.0
d	正常 9	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	<b>街路</b>		-10.0			+4.0	環境	+25.
	-	+0.75	画地		       		\   <del>そ</del> の		0.0	 行政		-7.0			0.0	L	
e		% / 月 +1.00	街路  画地		-   交通・接     行政		-   環境 			街路 		-8.0				· 環境 - 	-40.0
			四地	-3.0	¦行政	0.0	¦その	ig.	0.0	行政		0.0	その他	5	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地でる	あり、	再調達原促	面の打	把握が困	難なた	こめ。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
ija,	素地の取得		事情補	正	時点修正	Ξ	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	(137	··· /	100	]	<u>[</u>	1						10	0 ]	<u>I</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ξ		費用の補修 の価格			<u> で</u>	地域:	要因の	比 個別的	勺要因σ	) 再	調達原価
	(円/	m²)					ш ю,	(円/m²)	193	(円/m	า๋ )	+2		10+2			(円/㎡)
			100 [	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<b></b>		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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	32,619,585	8,554,512	24,065,073	13,120,200	10,944,873	( 0.9564 ) 10,467,677	(4.3 0.4)
	収益価格	268,401,974	円 ( 95	5,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円 )	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定建	建物の状	<b>代</b> 況									1	晶岡中央(県) ———	3 - 11	<b>モ地-4</b>
	用			建築ī	面積	( m²)		構造・	階層		延厉	 床面積		( m² )
店舗兼共同信	È宅					210.00	R C	5 F	=				1,070.0	00
公法上の規	制等													
用途地域等	בי ניויטי	基準建蔽	<b>玄</b> 笙	指定容	<b>語</b>	基準容積率等	地積		問口	 〕・奥行		前面道路、	幅昌等	
		<b>坐</b> 十足版	. <del>+ 1</del>	JH AC TO	具十	坐十口 恨十寸	201貝		10) [	4 ×11		前面道路:		20.0 m
商業 準防			90 %		400 %	400 %		281 m²	19	.0 mx ′	15.0 n	n	・ 一〜 きでの距離:	m
想定建物の	)概要					住戸が平均 2 <sup>■</sup> )を想定。	7 ㎡程	有効率 の理由		80.8 %	標準的	りなレンタブル	νtt	
(3)-3 総収益	<b>美学出内</b>	 引訳												
	用道	<u> </u>	床面	積	有効	有効面積		たり月額	F	額支払賃	計	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				( m- <sup>2</sup> )	率	(1002)	支払賃	料		,		上午刊合竿/口	***	
				(m′)	(%)	(m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	,	( /
	店舗			200.00	65.0	130.00		4,000		520	,000	6.	υ   3,1	20,000
1 ~													0 0 0	25 600
2	店舗			210.00	80.0	168.00		3,200		537	,600	6.	U 3,2	225,600
2 ~												1	0 5	10 200
3 ~ 5	共同包	主宅		210.00	90.0	189.00		2,700		510	, 300	1.1		510,300 510,300
3 ~ 5												1.1	0 0	10,300
~	塔屋			30.00										
~														
											_		7.8	376,500
計			1,	070.00	80.8	865.00				2,588	,500			30,900
年額支払賃	   							2 588	500 F	円 × 12	 ケ日	=	31,062	
a共益費(管							120 円/			5.00 m²x				600円
b共益費(管		の算出根拠	π.			周辺地域の共					,	•	1,210,	,000   3
その他の川	,						,000 円/			5 台×12	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		= 1.200	,000円
貸倒れ損労						敷金により担	•		り計上				,	0 円
空室等によ	-						307,600		- 41 -	4.0				
( + a)x 云			x 空	室率B(	(%))		200,000			4.0	% =		1,340,	304 円
以上計	+ a+												32,167	296 円
保証金等の	)運用益	益(空室損失	考慮很	<b></b>		7,876	500 円 ×	96	.0 %	×	1	.00 % =	75	614 円
権利金等の	)運用記	益及び償却	額(空室	2損失考	慮後)		年数(		年)	運用利	回り(	1.00 %)		.75
7 0 11 0 110	\ <i>I= IT =</i>	/D+T-0 *** -	~~ ~~	/ <del>                                     </del>	***	1,530	900 円 ×		.0 %			0.2563 =	376	,675 円
その他の収ん			連用益	(空至損失	考慮後)		円×		%	×		% =	TT ( 2)	0 円
総収益		+ +						19,585 円		(		116,084	円/m)	
(3)-4 1 m² ≝						( )内は支			<del></del>	++ >=-		k chick sector and	+ A+ 11 + 4*-	H
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情 正	補   時;  正 	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地域	域要 北較	基準附格差修正	香 I I	整定実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊 	皆の賃料
a 福岡中央	₹4 C			400	[400	0.1 400	400	400	<b>.</b>	400			対象基準階の	
(賃)			484	100 [100.0	<u>[100</u>	-	100 [ 95.0	<u>100</u>		100 [100.0	-	2,782	月額実質賃料	_
	901	( 2,4	432 )		,	[]	30.0	1 1 0 1	- 1		-		2,760 ] 月額支払賃料	D 円/㎡ u
b 福岡中央 (賃)	₹4 C 902		451 375 )	100 [100.0	<u>[100</u>		100 [ 93.0			100 [100.0	]	2,717		<del>1</del> )円/㎡)
С		2,	(,,,				+						  基準階 3 F	В
-			)	<u>100</u>	] [	) 100	<u>100</u>	] 100	]	100 [	]		**************************************	J
		1 '											1	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 i	拠		
修繕費		1,110,000	円	222,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		4,020,912	円	33,507,600 ×	12.0	<b>%</b>	
ΛΦΛ÷π	土地	1,092,600	円	查定額			
公租公課	建物	1,887,000	円	222,000,000 × 50	0.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		222,000	円	222,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		222,000	円	222,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		8,554,512	円	( 30,443 円/n	n²) (	経費率	26.2 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.3	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	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	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 :	年	: 未収入期間を考慮した修正率			0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		222,000,000 P	9	201,000 円 / ㎡x 1,07	70 00 m²v	設計監: (100%+	
元利逓増償還率		0.0591			上部分	(10070+	設備部分
建物等に帰属する純収益		13,120,200 P		0.0458 x 40 % + 0.0572 x	40 % +	0.0896 ×	20 %
注が守に帰属する記収皿 ★	(	46,691 円/r					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						32,619,585	円
総費用						8,554,512	円
純収益 -						24,065,073	円
建物等に帰属する純収益						13,120,200	円
土地に帰属する純収益 -						10,944,873	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					10,467,677	円
(a) a 1 th o 1024 (T-th	\ <del></del>		2,4	(		37,252	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り						
		268,401,974	円	(		955,000	円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 12 宅地-1

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

鑑定評価額153,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,030,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)	[令和 4年1月]	810,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	  (5)価格の種類	   正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
	21H + + 07 30 H	(3)一両1日・シャ主大只	T 10 1M10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		セスス 4 7 目 2 - 9 - 3 8 」	3 4番			地積 (㎡) (	149 )	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺の土地の 況	利用の状	接面道路の	状況 供給 処理施 設状況	接近の状	通施設との 況	商業 (80,400) 準防	
-	ほぼ整形 1:2.5	店舗兼事務所	中層の店舗兼事行等が建ち並ぶ	** MK 1 (1 . 1 . 1 . 1	北西20 m 国道	水道、 ガス、 下水	六本松130 m	1	(その他) (90,400)	
(2)	範囲	東 20 m、西	130 m、南 30	m、北	30 m 標準	的使用 中高	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<b>务所地</b>	I	
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 10 m、 奥	行約	20 m、 規	.模	200 ㎡程度、	形状 -	長方形	
地域	地域的特性		▼では、再開発地区 辺も整備されている	街 20	m国道	交通一六本	公駅 南西方1	30 m 法令 規制	商業 (90,400) 防火	
	地域要因の将 来予測	国道沿いの商業 推移するものと	地域で、六本松地 :予測する。	区では九ス	大跡地の再開	発事業も進展	し、これを	也域の核と	して周辺も発	展的に
(-/-	最有効使用の判定	中高層店舗兼事				(4)対象基 の個別 因				
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	1,070						
	) le m	収益還元法	収益価格	112	2,000 円/m	_				
		原価法 開発法	□ 積算価格 □ 開発法による価格	<u></u>	/ 円/m	_				
/6\ <del>-</del>	 5場の特性		→				ンとした商業t	htiである	= 要要者の中心	7.17 投
(0)1	J-780711  L	資法人・地場中	小法人が主体である る。市場の中心価格	が、総額だ	がそれほど嵩ま	ない物件に1	ついては個人技	投資家も含ま	<b>⊧れ、不動産の</b>	D売買は
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	る幹線道路沿い れていない事等	線沿いに店舗兼事務 の商業地の取引事例 によりやや低位に試 地との検討を踏まえ	から求めた  算された。	た価格で実証的 従って、現実	りである。収益 €の市場性を原	益価格は、土均 を映した比準化	也価格に見る	合う賃料水準だ	が形成さ
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	標 街 内 準 交i 訳 化 環	通	地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100 100 [ ]	100	<u>[ ]</u>		補 画 <sup>は</sup> 正 行i そのf	跂	因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 - 14	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	標 街道内 準 交流訳 化 環境	通 0.0	地 域 交 現 境	-10.0 +12.0 -8.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円/㎡	[116.5] 100 100 [100.0]	100	[100.0]	1,030,000	補 画り 正 行い その代	攺 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		00円/㎡ 価 変 等と同一地点) 形 状 成 沥	地 域	」 は堅調で	ある。	 ネーの流入に 所等が建ち並	より投資物値が	 牛を中心に不重 である。不動産    君も継続してに	産需要は
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+7.3 % 半年	- 円/㎡ 因	(個別的		因に変動はな	l I。			

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		画市中央区 岡市中央区				貸家 建付 地	(		長7	<b>方形</b>	北20 m国	国道			商業 (100,400)
b	- 11   福岡中央	04 そ4 福	岡市中央区				更地			ほぼ	 ぎ長	北西36	m市道			商業
	C .	7						(		) 方形	肜					(90,400)
c	福岡中央		岡市中央区				建付地	(		ほに ) 方形	ぎ正 杉	北23.5 西28 m	m市道			2 住居 (80,200) 高度地区2種20m
	- 1	01										角地				
d	福岡城南 C	有4 福	岡市城南区				更地	(		台开 )	形	東26.1 西4 m	m市道			商業 (100,400)
	- 9	06										角地				
е								(		)						
NO	取引· (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地の	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		  別的要因(   較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	, ,,,,,,	100	[108.8]	100	100		450,004				4 450 0	街路		0.0	4 450 000
b	1,057	7,896	[100.0]	100 [106.3]	100.0]	[100.0]	1	,150,991	10	9.8] 0		1,153,2	98 安通 接近		0.0	1,150,000
	785	5,779	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		835,283	+	1.8]		909,8	94 環境	ŧ	0.0	910,000
C	1,392	) 2.751	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	1	,266,137	10 [118	0 3.2]		1,071,1	画地 82	1	0.0	1,070,000
d	(	)	_100	[110.6]	_100	_100			_10				行政		0.0	
e	905	5,057	[100.0] 	100	100	100		971,838	_10	5.5] 0		1,136,6	53 <del>Z</del> Ø	)他 <b>[100</b> ]	0.0 . <b>0</b> ]	1,140,000
NO	ア事情	イ日落	[ ]     ウ標準化	100		[ ]			[	<u>]</u> 		 ]の比較の	内記	100		
VO	の内容	変動率	1 フ保午10	神正のかず	(						<b>%安</b> △	107 LU #X 07	\/BE\			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -5.0	環境	÷ +5.0
		+1.10	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 0.0	環境	<sup>₹</sup> -10.(
		+0.70	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +7.0	環境	÷ +30.0
		0.00	画地		   行政		その			 行政		-15.0	その他	0.0	. L	
d	正常	% / 月	╽街路		<u> </u>   交通・接		環境			街路			交通・接		環境	<sup>≒</sup> -10.(
		+0.88	画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	· L	
e		% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		 	交通・接		環境	 ₹
			画地		` ¦行政		その	-		 行政		 	 その他		. L	
_	」 比準価格	<b>油 字 の</b>			1		1						〔比準価権		1 0	<b>70,000</b> 円 / r

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	再調達	原価の把掘	屋が[	困難なた	め				
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原信	画法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及?	び地番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化	<b>花補正</b>	時点個	多正	追修	版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>100</u>	]	10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		前効宅地化薬 除した価格	図で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	100 [	]	<u>[</u>			
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100				積算·	価格			P	g / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較 ——		街路	i		交通	・接近 		環境		:	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	19,339,585	5,821,497	13,518,088	8,932,400	4,585,688	( 0.9534) 4,371,995	(4.2 0.4)
	収益価格	115,052,500	円 ( 772	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定建	物の状	 況								IA	尚中央(県) ————	- 12		地-4
		用	途	建築面	積	( m²)		構造・阝	皆層		延床	面積		( r	n²)
店舗	兼事務所	ŕ				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	<b>事率</b>	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 m²	8.	0 m×	19.0 m	前面道路:特定道路			.0 m m
想	定建物の	)概要	1 階:店舗( 2 階以上:事	1 戸) 務所(各	階2戸)	)		有効率 の理由	7	75.0 %	同種の	ビルとしてに	は標準的		
(3)-	3 総収益	··········· 第出内	 ]訳												
	階層	用途	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	たり月額 <sup>料</sup>	月	額支払賃	<b>重料</b>	保証金等(月	数) a保	正金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円) t	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	Ť	115.00	80.0	92.00		3,400		312	,800	8.	0	2,502	2,400
	~			15.00											
	~														
	~													12,850	100
	計			590.00	75.0	442.75				1,535					
	額支払賃						T/			り× 12				3,423,00	
	キ益費(管 キ共費(等					周辺地域の井	300 円/1			2.75 m <sup>2</sup> x ·本宁	12ケ月	=		1,593,90	10 H
	•		ルデロルル 車場使用料等)			同位地域のデ	円/1		ξ U C	台x 12	<u></u> ケ月+		=		0 円
		•	根拠、金額)			敷金にて充当		<u> </u>							0 円
	室等によ a)x 空		· 相当額 .(%)+( × 空	室率B(	%))	20,	016,900 [	円 × 円 ×		4.0	% =			800,67	76 円
以	 上計	+ a+					<u>'</u>	<u> </u>		1.0	70		19	9,216,22	
保	証金等の	運用益	(空室損失考慮往	<b>参</b> )		12,850	,100 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =		123,36	31 円
権	利金等の	運用益	: 及び償却額(空	室損失考慮	<b>憲後</b> )	償却	年数( 円 ×	í	<b>筆</b> ) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +				19,33	9,585 円		(		129,796	円/㎡)		
			月額支払賃料の			( )内は支			<u> </u>						- <i>L</i> ··· ·
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報	前   時;  正 	点修 標準化 補正	; 建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準內格差修正	省   <u>西</u> : E   (P	定実質賃料]/㎡)	基準地   	!基準階♂	り資料
	福岡中央 (賃) -	4 C 701	2,766 ( 2,706 )	100 [100.0	[100]	-	100			100 [100.0	]	3,143	対象基準月額実	階の 質賃料 3,423 F	円/㎡
	福岡中央 (賃) -	203	3,958 ( 3,932 )	100 [100.0	[100] ] 100		100 [100.0			100 [102.0	1	3,528	月額支	払賃料 3,400 F	円/㎡)
С	-		( )	<u>100</u>	100	100	100	] [	]		]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出	根 拠		
修繕費		685,000 円	1	37,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		2,602,197 円		20,016,900 ×	13.0	%	
	土地	1,095,800 円	査定額				
公租公課	建物	1,164,500 円	1	37,000,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		137,000 円	1	37,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		137,000 円	1	37,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用 ~		5,821,497 円	(	39,070	<b>円/㎡)</b>	(経費率	30.1 % )
(3)-6 基本利率等		. , ,					
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変動	率			0.4 %
a : 躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済	新的耐用年数 第的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上の経済	§的耐用年数			25 年
 c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c : 設備の経済	野的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間	を考慮した修正図	<u>«</u>	(	).9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算出	根 拠		
建物等の初期投資額		137,000,000 円				設計監理	
			226,000	円/m²x	590.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0652		% + 0.0628 ×		+ 0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	8,932,400 円 59,949 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		,					
総収益						19,339,585	円
総費用						5,821,497	円
純収益 -						13,518,088	円
建物等に帰属する純収益						8,932,400	円
土地に帰属する純収益 -						4,585,688	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					4,371,995	円
×			(			29,342	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %					
		115,052,500 円	(			772,000	円 / m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研	究所		
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	空井	良元	
鑑定評価額		2,570,000,00	00 III 1 m²½	 当たりの価格			4.000.000 円/㎡
<b>延</b> た計[		2,570,000,00	בוווין כו טע	ヨルック の 画作			4,000,000 D7III

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月	月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7.	月 5日	(6)	[令和 4年1月]	2,990,000	円/m²
/ 2 ) 安地卸本口	A10 4 E C	П 00 П	(5)無物の経費	工学体技		war	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6	月 28日	(5 )価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	定評価							

(5)鑑定評価の手法 の適用 収益 環点 収益価格 4,050,000 円/㎡ 原価法 限等価格 / 円/㎡ 開発法 財発法による価格 / 円/㎡ 原価法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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直域検験が少なく、かり投資適格の高い作が多いエリアであることから一機に把握することは困難な状況である。 需要者の中心は、不動 投資プァンド及び一般事業会社の法人等である。 需給動向としては、物件の供給数が少なく、かり投資適格の高い 件が多いエリアであることから一機に把握することは困難な状況である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価 額の決定の理由 にあらず検道路沿いの商業 地域である。 比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結 な価格であるが、検証及び鑑定評価 都の決定の理由 にあらが現金におりである。 では、物件の供給を配金 面特料は、商業地の収益性を同高い であり、現実市場の動向をはぼ的確に反映していると考察される。 収益価格を起かしたがって、比準 体を標準・也番信 とは、数を標準・しているが決定した。 におって、比準 体を標準・也表を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格を とのと対決定した。 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 信路 生 街路 生 街路 生 街路 上較 (円/㎡) 訳 化環境 要 環境 価値と を	2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	1									
### おお	基		1941 3:1- 1			7番					(	-	法令上の規制等
長方形   日語無事等所		形状			辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	処理施	接近位		₹ <b>と</b> の	(80,600)
(100.580)   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   地域的特性 特記 特にない							市道、		ガス、	赤坂250	m		/
振楽の画地の形状等   間口 約 18 m、奥行 約 32 m、規模 580 m程度、形状 長方形 地域の特性 特記 特にない 第項 20 m 市道 交通 赤坂駅 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高楽 東方250 m 法令 高級の事務所、 日離ビル等が建ち並ぶ高業地域である。 当該地域の周辺では、 高級外資系ホテルが入居予定(3)最有的使用の列定 中高層店舗兼事務所地	(5)	***	<u> </u>						_				(100,590)
# 地域的特性   特記・特にない   街 2 0 m市道   交通 赤坂駅 東方250 m   法令 商業 (80.599) 別			1						-				=±¤
地域要因の将 中高層の事務所、居舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。当該地域の周辺では、高級外資系ホテルが入居予定(					) 111、 突1		,					_	1
地域要因の将 来予測	- 1	- 101C#W-0-	1010 1010						1	N #/J2	30 III	124	(80,590)
大型複合ビルが建設中であることから、更なる発展が予測される。	-36		事項			路		施設	ŧ			規制	
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 4,050,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 3,560,000 円/㎡ 開発法 収益価格 7 円/㎡ 開発法 開発法による価格 7 円/㎡ 開発法 開発法による価格 7 円/㎡ 開発法 開発法による価格 7 円/㎡ 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首業地域と判断される。需要者の中心は、不動投資アンド及び一般事業会社の法人等である。需給動向としては、物件の供給数が少なく、かつ投資適格の単価 1 世級正 2 世級である。 不動給制のといっかとなる価格帯は、画地規模や取引価格の単価 1 であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地域の収3世代を指定したは、物体の供給を対象である。 比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結構正 2 は価格であるが、資料、空室率の置とや遠元利回り等の想定制度上記のとおり決定した。 であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理能を指定したがって、比準体を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格を表で対象が重点と対象を提上記のとおり決定した。 1 は一般に 1 100 日の 1 100 日の 100 日の 1 100 日の 2 2 2 2 2 3 2 3 2 3 2 3 3 3 3 3 3 3 3										周辺でに	t、高級外	·資系:	ホテルが入居予定の
(5) 鑑定評価の手法 の適用	(3)聶	最有効使用の判定	中高層店舗兼	事務所地				(4)	の個別的	集地 角地 的要	<u>t</u>		+5.0
特別	. ,		取引事例比較流	<b>比準価</b>	格		·	' m²					
開発法   開発法による価格	O.	)週用				3,56	•						
(6)市場の特性 同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び博多区における繁華性の高い商業地域と判断される。需要者の中心は、不動投資プァンド及び一般事業会社の法人等である。需給動向としては、物件の供給数が少なく、かつ投資適格性の高い作が多いエリアであることから需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、画地規模や取引価格の単価水準検証及び鑑定評価 精質が建ち並ぶ対線道路沿いの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果を提及び鑑定評価 信任 あるが、資料、空室率の査定や過元利回り等の想定目が多く、相対的に規範性が多る。したがって、比準 (8) 代表標準地 標準地番号 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」 「一」													
投資ファンド及び一般事業会社の法人等である。需給動向としては、物件の供給数が少なく、かつ投資適格性の高い件が多いエリアであることから需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、画地規模や取引価格の単価水準/パラつきが見られることから一概に把握することは困難な状況である。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 指数の動向をほぼ的確に反映していると考察される。収益価格は、商業地の収益性に看目した理論を値向であるが、資料、空室率の置定や過元利回り等の想定資か多く、相対的に規範性が多る。した理論を指して、収益価格をは、商業地の収益性に看目した理論を指してあるが、資料、空室率の置定や過元利回り等の想定資か多く、相対的に規範性が多る。したかって、比準価格は、商業地の収益性に看目した理論を指してあるが、資料、空室率の置定や過元利回り等の想定資か多の裁判を開きたいって、比準価格と、機工 標準化 修正 標準化 の規準価格 の関別的 対象基準地 優 受適 域 交通 で 受適 域 交通 で 受適 域 交通 で 受適 域 交通 で 受適 域 交通 で 受適 域 交通 で 受適 域 交通 域 交通 で 受適 域 交通 域 交通 関係 位 代 円/㎡) のと単検 要 関の比準価格 に較 の比準価格 に取り 対象基準地 原 で 受適 域 交通 域 交通 域 交通 域 交通 は域 交通 域 交通 は域 交通 は域 交通 は で の他 をの他 とも で の比率価格 に で 行政 その他 とも で で で で で で で で で で で で で で で で で で						-			<u></u>	411L1 <del>-1</del> 1 1 1/	1111111	<b></b>	5 * 0 + 1
検証及び鑑定評価	(6) r	市場の特性	投資ファンド及件が多いエリス	なび一般事 プであるこ	業会社の法 とから需要	人等であ <sup>る</sup> は旺盛で	る。需給動向 ある。土地耳	うとして! X引の中/	は、物件 <b>心となる</b>	の供給数	対少なく	、かつ	O投資適格性の高い物
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   比較   の規準価格   内   課境   要 環境   田   田   田   田   田   田   田   田   田	`´柞	検証及び鑑定評価	であり、現実でな価格であるが	5場の動向? バ、賃料、3	をほぼ的確 空室率の査	に反映し <sup>*</sup> 定や還元 <sup>*</sup>	ているものと 利回り等の想	:考察され 思定項目:	れる。収 が多く、	マ 益価格に 相対的に	t、商業地 規範性が	の収益 劣る。	は性に着目した理論的 したがって、比準価
格しをた     日/㎡     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     正 行政 その他     その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 描正     標準化 修正 描正     地域要 因の比 較	公規	価 標準地番号	標準地			因のは	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
##		- 0.1円格		[ ]	100	100	[ ]						
指定基準地番号   時点   標準化   地域要   個別的   対象基準地   内内   で			円 / m²	100	[ ]	[ ]	100						その他
準検         門子指定基準地の価格         100         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         100         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         100         100         正 行政 その他         その他           (10)         2 対象基準地の検討         経続 新規 前年標準価格 3,900,000 円/㎡         要 因         国内外の資本の流入が見受けられる。           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 標準地番号 福岡博多 5 - 12 公示価格 3,930,000 円/㎡         形 状成 要 因         一般的 要因に変動はない。         要 因           (個別的 要因に変動はない。         個別的要因に変動はない。         個別的要因に変動はない。         個別的要因に変動はない。	(9) 指か	指定基準地番	号 -		標準化補正	因のは	比 要因の	の比	準価格	標内準	街路 交通		域 交通
対年ら	準検		_	l — — —		l <del></del>	-			正	行政		
準価討     代表標準地     成 況     要 因	対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	3,900,( 通地点(代表標準均		点 格動	要因	国人 国内外域 ) 店舗兼	、の資本の 事務所と	)流入が! ごル等が?	見受けられ 建ち並ぶ「	れる。 商業地域で	ゔある。	大名地区では大型再
1011/17   海町多工中间 +/ 19 %   工中间 + 1 8 %   1/17	準価 地格	討 代表標準地標準地番号 存 公示価格	標準地 福岡博多 3,930,(	000 円 / m²	成 況 12 <mark>要</mark> 因	世界 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	的 人 個別的				高いエリア	゚である	5.

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	画の形		語道路( 代況	カ 主設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央4 CDH		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ	長 南1	m市道			- 10	奇業 (100,600) 註車場整備地区
b	- 30 福岡中央		岡市中央区				貸家			長方	形 南3	6 m市道				 商業
	C - 130	2					建付地	(	)		西8					(100,500)
С	福岡中央: C D H		岡市中央区				更地	(	)	長方	形 北1	1.5 m市	道		t	商業 (100,600) 地区計画等 註車場整備地区
d	福岡中央	4 福原	岡市中央区				貸家 建付地	(	)	長方	形 南7	.2 m市道	1		- 1	奇業 (90,400) 註車場整備地区
e	- 10	3						(	)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			    定価格  円 / m )	地域因のは		推定格(円)	票準価 ′ ㎡ )	個別的 比較	内要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 3,737,	833	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0	100 [100.0]	3	,790,163			3,86	67,513	街路 交通・		0.0	4,060,000
b	( 2,893,	842	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0	100 [105.0]	3	,017,864			3.70	67,620	接近 環境		0.0	3,960,000
С	( 5,923,	936	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [100.0]	6	,131,170	100 [153		3 00	91,647	画地		5.0	4,190,000
d	(	)	100	[100.0]	100	100	0	, 131, 170	_100	)	3,3	71,047	行政	0	0.0	4,130,000
e	2,490,	000	[100.0] 100 [ ]	100	[100.0 100 [	] [ 99.8 ] _ <u>100</u> ] [ ]		,494,990	[ 64 		3,84	14,361	その他	0 [ <b>105</b> .0	0.0 <b>0</b> ]	4,040,000
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部		3 1 3				-	要因の比	 較の内部	5			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	<b></b> 封路	-2	.0   交i	通・接近	+2.0	環境	-2.0
	+	-0.70	 画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	C	.0 7	D他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	+2	.0 交i	通・接近	-3.0	環境	-10.0
	+	-1.05	画地	+5.0	     	0.0	その	他	0.0	 行政	-10	.0 その	D他	0.0		
c			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	; 	0.0	<b>封路</b> 	-4	.0   交i	通・接近	0.0	, 環境 - 	+60.0
	+	-0.23	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政	C	.0   70	D他	0.0		
d		6/月 0.00	街路		·  交通・ 		_ 環境 - -		0.0	封路 		i	通・接近	-2.0	· 環境	-10.0
			凹地	-0.2	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	<b>宁政</b>	-20	.0   70		0.0	ı	
e	9/	6/月	街路		交通・	接近 	環境	: - 	 	封路 		· 交i	通・接近		· 環境	
			画地		行政		その	佃	3	亍政		170	の他			

(2)	)積算価格算	定内	<del></del> 訳														
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原個	面の排	把握が困	難であ	るため。			
(2)	)-2 造成	花宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	\$場合(	の価格									
ì	造成事例番 <sup>-</sup>	号						所在及	び地番								
17.	素地の取得( (円/)		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	.	成工事費 (円/n	n³)	標準作	七補正	時点何	修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	L 100	l						<u>10</u>	0 ]		]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化率 €した価格	をで	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因(	の 再	<b>事調達原価</b>
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)		0 ]				
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡			
内	沢							1									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	i		交通	・接近	•	環境			行政			その他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	214,266,568	66,144,970	148,121,598	59,742,900	88,378,698	( 0.9578) 84,649,117	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	2,287,813,973	円 ( 3,56	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	建物の状	犬況												
	用	途	建築同	面積	( m² )		構造・	階層		延床面	頑積		( m²	· )
店舗兼事務院	沂				508.60	R C	8 F	•				3,9	34.69	
公法上の規	見制等				'				<b>'</b>					
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・	· 奥行		前面道路、	幅員等		
商業 防火		100 %	b	600 %	590 %		642 m²	20.5	mx 31.	.5 m	前面道路: 特定道路:	市道での距離	20.0	0 m
想定建物的	の概要	1階は店舗、 場9台	2 階以上	は事務所	<b>听を想定、機</b> 材		有効率 の理由	75	.4 % 標	準的な	シレンタブル			
(3)-3 総収割	 益算出内													
階層	用道		面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー もたり月額 料	月割		i a	保証金等(月	数) a保証	金等	(円
			( m²)	(%)	(m²)	(円)			(円	) b	権利金等(月	数) b権利	金等	(円
1 ~	店舗		309.57	53.0	164.07	,	6,050		992,62	24	8.0	0	7,940,	992
2 ~ 8	事務戶	沂	494.09	81.0	400.21		5,100		2,041,07	71	8.0	0	16,328,	568
~														
~														
駐車場		<b>量</b>	166.49											
計		3	,934.69	75.4	2,965.54	l l			15,280,12	21		1	22,240,	968
年額支払賃									× 12ケ				, 361 , 452	
a共益費(電						1,000 円/			54 m²x 12	2ケ月:	=	35	,586,480	円
,		の算出根拠			周辺の共益費				台x 12ケ	<u> </u>			004 000	
	•	車場使用料等) 根拠、金額)			保証金等に	3,000 円/				月+		= 3	,024,000	)円
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				- ウェーネで 947,932			4.0 %	, n				. 17
空室等に。 ( + a)x <u>3</u>		<作当額 A(%)+( × S	室率B(	(%))		024,000			4.0 %			8	,878,877	,円
以上計	+ a+											213	,093,055	一
保証金等の	の運用記	益(空室損失考慮	後)		122,240	,968 円 ×	96	.0 % ×		1.00	) % =	1	, 173 , 513	円
権利金等の	の運用を	益及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却	年数( 円 ×	<b>'</b>	年) %×	運用利回	) (ו	%) =		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	+	+ +				214,20	66,568 円		(		333,749	円/㎡)		
· ·		)月額支払賃料 <i>0</i>			( )内は支			. 1						
NO 事例都	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情神	甫  時,  正	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	月格 地址 日本の日本	或要 比較   村	基準階 8差修正	<u> </u>	E実質賃料 /㎡)	基準地基	基準階の1	賃米
a 福岡中5 (賃)	₹ 4 C 401	4,854 ( 4,841 )	100 [100.0	<u>[100</u> ]	-	100 [100.			100 [100.0]		5,109	対象基準阵 月額実質		/ m
b 福岡中5 (賃)	₹ 4 C 402	4,029 ( 4,019 )	100 [100.0	<u>[100</u> ]		100			100 [100.0]		5,110	月額支払	公賃料 5,100 円	/m
С			<u>100</u>		100	100	] [	)	100			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	身	ミ額相当額	算 出 根 拠
修繕費		4,905,000 円	981,000,000 x 0.5 %
維持管理費		31,076,070 円	221,971,932 × 14.0 %
() TD () + M	土地	19,863,400 円	查定額
公租公課	建物	8,338,500 円	981,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		981,000 円	981,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		981,000 円	981,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
~		66,144,970 円	( 103,030 円/㎡) (経費率 30.9 %
(3)-6 基本利率等			
r:基本利率		4.1 %	g:賃料の変動率 0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 50 年
b:仕上割合(仕上価格:建物等	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9578
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		981,000,000 円	設計監理料率
— 11/5 IA/A/A/B - 1		2 2000	242,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,934.69 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %) 躯体部分 仕上部分 設備部分
元利逓増償還率		0.0609	0.0442 x 40 % + 0.0559 x 30 % + 0.0883 x 30
建物等に帰属する純収益 ×	(	59,742,900 円 93,057 円/m²)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		30,007 137 1117	
総収益			214,266,568 円
 総費用			66,144,970 円
			148,121,598 円
建物等に帰属する純収益			59,742,900 円
土地に帰属する純収益 -			88,378,698 円
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益		84,649,117 円
x	<del></del>		( 131,852 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 %	
		2,287,813,973 円	( 3,560,000 円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 福岡中央(県) 5 - 14 宅地-1

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

鑑定評価額347,000,000 円1 ㎡当たりの価格955,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	690,000 円/㎡
/ 2 ) 安地知本口	<b>△</b> 10 4 € 6 € 00 □	/ Γ ) (巫+2 の 延光	工党/再校	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			や区舞鶴 1 4-30	丁目10.	5番1					地利 ( ㎡ )		363 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通が	施設との	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:3	事務所SRC	7F 1B	事務所等が消	所ビル、マン 現在する商業		北西9 市道	m	:	水道、 ガス、 下水	天神7	00 m		(その他) 駐車場整備地区 (90,400)
(2)		東 2	0 m、西	100 m	南 50	m、北	70 m		的使用	由高		266番土6	司住宅地	(00,100)
近	 標準的画地の形状		間口			···、 40 〒 約	30 m				360 m <sup>2</sup>			
隣	地域的特性		│ <sup>  </sup> □ □ 寺になし	MJ 12	🔀 .	货 9 m		, A761				1±/2、 5方700 m		スパル    商業
地域	というストンイで (エ	事項	引になり			路   911	川児		施設	· <b>人</b> 作的 · · ·	W 406	3/J/00 II		(90,400)   準防   駐車場整備地区
	地域要因の将 来予測				方に位置 要は底堅								利便性の	高い立地であり、賃
(3)晶	長有効使用の判定	中高層	事務所割	兼共同住宅 	言地				(	対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 内要	111		
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	格	98	3,000	円/㎡	_ '	-				
0	適用	収益還	元法	収益価	格	86	3,000	円/㎡						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法			による価格	•	/	円/m²						
(6) ਜ	5場の特性	を開発素地の	する不動 需要は根	産会社等の 強く、地位	の法人が主	体である。 ている。	天神駅	アから徒	步圈内	引に位置	【し交通	<b>動便性</b>	こ優れるだ	条所付賃貸マンション ため、共同住宅の開発 が更地で900,00
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	た。一方 支項目I	方、収益 に想定要	価格は最 素が多数1	有効使用の	事務所兼 り、相対的	共同住宅 内な信頼	ビルの 性はや	建築を	E想定し っている	/て求め 。 従 :	たもので	であるが、	た試算価格が求められ 賃料や空室率等の収 川の実態を反映した比
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正			と 要	要因のの			標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				正	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	き価格	内 準訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	ž	[ ]	100	100	[	]			補正			因 行政 その他
华恢   地討		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				1	その他		そのJiB
(10) 対年 象標	の  削午信年間恰			00 円/㎡	価 変 格 動								一	」 問辺の賃貸マンション ている。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	標準地			形状成况	地域		神駅へので再開					、近隣地均	域周辺の那の津通り沿
地格の等	公示価格	福岡中央 	860,0	5 - 00円/㎡	因	(個別的)要 因		別的要同	因に変	動はなり	, ۱。			
前か	変動率 年間	+16.5	% 干:	F間+11.0	% の									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	i地 沃	接面道 状況	路の言	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C	공4 福	岡市中央区				更地	(	,	ほぼ ) 方形	長	北西13 n	市道			商業 (90,400)
ı.		104	<b>□</b> →							=-	.π./	<u>===</u>	<del> \ \ \</del>			<del>** ***</del>
b	福岡中央C		岡市中央区				更地	(		長方   	形	南西5.2 北東2.7 二方路				商業 (100,312)
c	- 8 福岡中央 C	807	岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼ ) 方形		北6 m市i	 道			商業 (90,360)
d	- 8 福岡中央 K	804 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		長方)	形	南4 m市i	首			商業 (90,240)
_	- 2	205														
e	_							(		)						
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準値 〔円/㎡)		则的要因σ Σ		査定価格 (円/㎡)
а	( 4 04	)	100	[106.6] 100	100	100	4	224 444	100			4 047 00	街路		0.0	4 220 000
b	(	2,415	100.0]	[100.0]	100	100.0]	1,	,324,414	108			1,217,29	<u>2</u>    交通・ 接近	C	0.0	1,220,000
	837	7,716	[100.0]	100	[ / ]	_		847,033	[ 85	_		988,37	70 環境	C	0.0	988,000
C	( 1,076	( 6,880	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1.	,076,880				978,09	画地	C	0.0	978,000
d	(	)	_100	[111.0]	_100	_100		· · · · · ·	_100			-	一 行政		0.0	
e	503	3,346	[100.0] 	100	[100.0] 100 [	[ 80.0]		698,393	[ 70 	_		989,22	25 その他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	989,000
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部					:		要因	の比較のI	 为訳			
a		%/月		0.0	交通・技	<sub>6</sub> 近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-3.0	· · 環境 ·	+10.0
		+0.83	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-5.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -1.1	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-7.0	 その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・排	·····································	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-2.0	┆環境	+17.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	  交通・持	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	 交通・接近	0.0	環境	-20.0
		+1.00	画地		 ¦行政		 その		-	 行政			 その他	0.0	L	
		%/月	街路		交通・持		環境			街路		1	 交通・接近		環境	
e																

(2)	)積算価格算	の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 (円/㎡) 標準化補正 時点修正 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)													
(2)	)-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め							
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
;	造成事例番 <sup>。</sup>	号			-		所在及7	ブ地番							
11.2			事情補	証	時点修正	の価格	各	造		า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>修正</b>		正後の価格
					100							[10	]		
(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   事情補正   時点修正   素地の補修正後   造成工事費   標準化補正   時点修正   造成工事費の補修正後の価格   (円/㎡)   (円/㎡)   100   [ ] 100   [															
	(円/r	m²)						PAIN		ı )	+x	10+3			(円/m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
;	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		P	9 / m²			
内	沢														
素地		月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	賀用					% / 月
地	域要因の比較	較		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	46,005,317	12,384,227	33,621,090	20,556,800	13,064,290	( 0.9163) 11,970,809	(4.2 0.4)
	収益価格	315,021,289	円 ( 868	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	定建物の状	大況								届 <b>尚</b> 甲央(県)	5 - 14	<del></del>
	用	途	建築面	積	( m²)		構造・降	皆層	ži	延床面積	(	( m² )
事務所兼	共同住宅				215.00	S R C	11	F			1,681.8	0
公法上の	カ規制等				'							
用途地域等	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( 準防	<b>着地区</b>	90 %		400 %	400 %		363 m²	11.5	m× 32.0	前面道路: 物 特定道路	: 市道 までの距離:	9.0 m m
想定建物	物の概要	1階:ピット 2階:事務所 ㎡)	式駐車場 、3階以 <sub>-</sub>	(8台) L:住宅	)及びエントラ ≧(1LDK・	シス、 約34 の	有効率)理由	81	.7 % 事務設計		として標準的な仕	上様の
(3)-3 総し		•							L			
階層	用道			 有効 <sup>軽</sup>	有効面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	月額	頁支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
			( m²) (	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~	駐車均	旁	194.80									
2 ~	事務戶	if and the second	181.28	77.2	140.00		3,705		518,700	8.	0 4,14	49,600
3 ~	住宅		145.08	94.6	137.20		2,374		325,713	2.1		51,426 25,713
~												
~												
		1	,681.80	81.7	1,374.80				3,450,117			12,434
計 ——計 年額支持	-/ 任业						2 450	447 M	× 12ケ月			31,417
	公貝科 (管理費)						-,,		x 120円 80 ㎡x 125		41,401, 3,744,	
	. ,	 の算出根拠			周辺地域の共					, /J -	3,744,	300   ]
	,	車場使用料等)				,000 円/台			<del>- / · ·</del> 台× 12ケ月	+	= 1,920,	000 円
貸倒れ	員失(算出	根拠、金額)										0 円
	こよる損労				45,	146,359 円	×		4.0 %			
( + a)>	《空室率 <i>F</i>	A(%)+( × 空	室率 B(	%))	+ 1,	920,000円	×		4.0 %	=	1,882,	654 円
以上計											45,183,	
		益(空室損失考慮				,434 円 ×		.0 % ×		1.00 % =	96,	119 円
		き及び償却額(空) 				,417 円 ×		.0 % ×		0.2563 =		269 円
		保証金等の運用益	(空室損失者	<b>善</b> 「慮後)	440	,000 円 ×		.0 % ×		1.00 % =		224 円
総収益		+ +	YOU TH HIM		( ) +1++	46,005, */ <b>恁</b> 兆	317円		(	126,736	□/III)	
<u>`</u>	m当たりの 列番号	)月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料	)算出根拠 事情補 正	i 時, 正	( )内は支 点修 標準化 補正		地域	或要 化較 格	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
		(円/㎡)	<u></u>									
a 福岡中 (賃)	中央 4 C ) - 803	3,945	100 [100.0]	[100 100	-	100 [ 95.0 ]	<u>100</u>		100 [100.0]	3,955	対象基準階の 月額実質賃料 3.730	円/㎡
b 福岡F	中央 4 C )	3,035	100 [100.0]	[100 100					100 [100.0]	3,626	月額支払賃料	
С	- 302	( 3,027 )	100.0	1	] 100.0]	100	100		100.0 ]		基準階 2 F	В
	-	( )	[ ]	100					[ ]			

項 目	4			笞	出根拠		
	7					•	
修繕費 		1,760,000 円	352,00	00,000 ×	0.5	%	
維持管理費		6,118,627 円	47,00	66,359 ×	13.0	%	
公租公課	土地	809,600 円	査定額				
	建物	2,992,000 円	352,00	00,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		352,000 円	352,00	00,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		352,000 円	352,00	00,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		12,384,227 円	(	34,116	6 円/㎡)	(経費率	26.9 %
3)-6 基本利率等	•						
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐	用年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	n♭: 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	慮した修	正率		0.9163
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		352,000,000 円				設計監	
213.5 - 17.83.25 - 18.			203,000 円 /	m²x		n²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % -	+ 0.056	仕上部分 66 x 40 %	+ 0.0889	設備部分 20 9
建物等に帰属する純収益		20,556,800 円					
×	(	56,630 円/m²)					
3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						46,005,317	一 円
総費用						12,384,227	円
純収益 -						33,621,090	円
建物等に帰属する純収益						20,556,800	円
土地に帰属する純収益 -						13,064,290	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					11,970,809	円
X	\m_=-:-		(			32,977	M 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %					
		315,021,289 円	(			868,000	円/㎡

(2)実地調査日

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 福岡中央(県) 5 - 15 宅地-1

												田門・ハンへ(ハト)	-	10	0-0 1
基準地番号	ļ		提出先		所属分科会名	業者	<b></b>	一般	財団法	大日本	本不動	産研究所九州支荷	t		
福岡中央(県) 5 -	15	Ì	福岡県	福	i岡第 4	氏	:名	不動	産鑑定	主	高田	卓巳			
							1								
鑑定評価額					3,660,000,00	0 円	1 m² <u>≥</u>	当たり	の価格				8,	500,000	円 / m²
1 基本的事項															
(1)価格時点	令和 4	4 年	7月 1	日	(4)鑑定評価日		令和	4年	7月	8日	(6)	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	7,0	000,000	円/m²
											迫	路線価又は倍率			倍
/ 2) ウルビス木 ロ	A T0	. —	~ □ ~ 4	_	/ F \ / TT LD A 1 T X X T		T 244 /	TT 147			W/V				

正常価格

価

倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 4年 6月 24日 (5)価格の種類

														I
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市中央区 1 - 1 :		丁目122	2 番外					地和 ( ㎡ )	-	430	法令上の規制等
地	形状	敷地の和 況	削用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	設との	商業 (80,800) 防火
	ほぼ整形 1:2	店舗兼事務 SRC 9F			事務所ビル 並ぶ高度商		南25 m 市道			水道、 ガス、 下水	天神5	O m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
(2)	範囲	東 200 m	n、西	100 m、	南 501	m、北	30 m	標準	的使月	月 高層	」 店舗兼	事務所地		I
近	標準的画地の形料		間口 約	15	m、 奥行		30 m	. 規	——— 模		450 m²	程度、	形状	
隣 地	地域的特性	特記 特に	ない			街 25	m市道		交通	大神馬	R東方5	O m		「商業」 「(100,800) 「防火」
域		事項				路			施設				規制	地区計画等  駐車場整備地区
	地域要因の将 来予測													- 賃貸市況の先行き不 続くと予測する。
(3)聶	侵有効使用の判定	高層店舗	兼事務所	地					` ′	対象基準の個別的		:11		
` '	盤定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	3	8,60	0,000	円/m²		因				
σ.	適用	収益還元法	<u>t</u> 1	収益価格	3	7,02	0,000	円/m²						
		原価法	5	<b>積算価格</b>	3		/	円/m²						
		開発法			よる価格		/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	動産業者等	€である。 Nるものの	オフィ D、対象	ス賃貸市を基準地の	兄の先行 ようなオ	き不透明 フィス=	感によ  等地に	:り、? :対する	オフィス S需要は	の新規 依然と	開発につい	1て無理	等の開発を行う大手不 里をする需要者は少な 需要の中心となる価
· 村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	昇が見込め 保できると	りなくなっ 状況にはな	っている なく、周	。しかし、辺の取引を	依然と 水準を踏	して優良 まえて値	物件が 付けを	市場! しな!	こ出れは ければ物	需要が  件取得	「競合し、買 が困難であ	買主が┤ 5る。し	5明感で収益価格は上 ├分に投資採算性を確 」たがって、本件では ひとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の規	/ m \	標内準 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/r	n [ 1	]	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要[	因の	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	:地の価格 円 / r	n [ 1	]	100	100	[ 100	]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	則年標準価格	8,5	600,000   煙準地等と		価 変		員 │ 住	宅着工	戸数増	加傾向:	も続く。	银行貸出金 一方、有效	边求人信	 线高の前年同月比増、 音率はふるわない。
基準 準価 地格	検 である場合の検討		™+-64 C	-,-, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	形 成 況 要	1 1	或 天 到 效	: 押地区  果があ	の複数 ったか	の大規模 、最近 <sup>-</sup>	実用開発ではそ	性の影響で、 うした効果も	オフィ もほとん	ィス賃料を底上げする んどなくなってきた。
地俗 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 %	半年間	円 / ㎡ 9	要 因 6 の	(個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>			
	1 1 11-3		1		1	1								

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 状	接面道状況	色路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C D H		岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼ 方形		南東20 南西8.2 角地					商業 (100,600) 駐車場整備地区
b	福岡中央 C D H	3 福	岡市中央区				更地	(		長方)	形	北11.5	m市道				商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区
c	福岡博多 CDH	4 福	<b>一</b> 岡市博多区				貸家 建付 地	(		正方)	形	東8 m市	 道				商業 (90,480) 駐車場整備地区
d	- 130 福岡博多 C D H	3 福	岡市博多区				貸家建付地	(		長方)	形	南東36 北東16 角地					商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	-							(		)							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準( 〔円/㎡〕		個別的 比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 5,613	) , 959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [105.0]	5	,346,628	<u>100</u>			8,707,8	63	お路 交通・		0.0	8,710,000
b	5,923	, 836	100 [100.0]	[103.5] 100	100	100 [100.0]	6	, 131 , 170	100 71			8,587,0		接近 環境		0.0	8,590,000
С	( 3,403	170	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]	3	,403,170	100			8,465,5	Ī	画地		0.0	8,470,000
d	(	)	100	[100.0]	100	_100		· · ·	_100	)			T í	<b>了</b> 政		0.0	
e	5,495	,417	[100.0] 	100	[100.0 100 [	[105.0]   100   [ ]		,233,730	[ 62 			8,441,5	00 -	その他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	8,440,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化								要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通	接近	-5.0	環境	-25.0
		0.00	画地	+5.0	└	0.0	しての	他	0.0	 行政		-13.0	その他	<u></u>	0.0	L	
b			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
		+0.23	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-13.0	その他	 b	0.0		
С	正常 9		街路		交通・		· 環境		0.0	街路		i			-8.0	環境	-40.0
		0.00	画地		       		¦その		0.0	 行政		-20.0	その他	ይ 	0.0		
d	正常 9		街路		·  交通・ 		, □環境 □		0.0	街路 		i			-5.0	環境	-25.0
		0.00	画地	+5.0	行政	0.0	¦ <del>そ</del> の	他	0.0	行政		-13.0	その他	b	0.0		
e		% / 月	街路		交通・	接近 	, 環境 - -		i	街路 			交通	接近		環境 - 	ŧ 
			画地		¦行政		¦その	他	:	行政			その他	b			

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	:め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用がす	可能なり	場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		E後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	語達原価 (円/㎡)
			100 [	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	0		
Í	熟成度修正		]	]	/ 100				積算(	西格		P.	] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	ž	3	交通	・接近		環境		行政		₹	の他	l

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	247,510,781	79,022,720	168,488,061	52,641,900	115,846,161	( 0.9386 ) 108,733,207	(4.2 0.6) 3.6 %
	収益価格	3,020,366,861	円 ( 7,020	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の状	 <sup></sup> 大況								ІЩ	尚甲央(県) ————	5 - 15 =	6地-4
	用	途	建築面	積	( m² )		構造・阝	皆層		延床	 面積	(	m²)
店舗兼事務所	f				393.30	S	8 F	:				3,140.20	)
公法上の規	見制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業							2				前面道路:		25.0 m
商業 地区計画等 駐車場整備地防火	bΣ	100 %	)	800 %	800 %		430 m²	14.5	5 m× 3	0.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
想定建物の		1階はフロア 所、付置義務	- 貸し店舗、 駐車場 (	、2~8 5台)li	3 階はフロア貸 は隔地駐車場に	T# /□	有効率 D理由	60	6.0 %				
(3)-3 総収益	 益算出内												
	用货	床面	面積	有効	有効面積	1㎡当 <i>†</i>	とり月額	月	額支払賃	<b>洋斗</b>	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				率	(m²)	支払賃料			,	m\	佐利今年/日	版) は矢利今竿	
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円) t	権利金等(月 	,	(円)
1 ~ 1	店舗		387.10	33.3	128.80		26,166		3,370,	181	12.1	40,44	12,172
											12.0	0 26.21	18,764
2 ~ 8	事務戶	f	393.30	70.6	277.80		7,865		2,184,	897			
~													
~													
~													
		_ 3	,140.20	66.0	2,073.40				18,664,	460		223,97	73,520
計	E W N						40.004	400 5	1 40			200 070	TI
年額支払賃					1	,059 円/m			x 12 <sup>4</sup> .40 m²x			223,973,5	
a共益費(管		 の算出根拠			周辺地域の共	•					_	26,348,7	707 🗂
		の井山(成) 車場使用料等)			70000000000000000000000000000000000000	円/台			台x 12 <sup>-</sup>			=	0 円
		根拠、金額)			敷金等により		-	 で計					0円
空室等に。						322,287 円			2.0				
		X(%)+( x 空	室率B(	%))	+	F	×			% =		5,006,4	446 円
以上計	+ a+											245,315,8	841 円
保証金等の	D運用記	益(空室損失考慮	後)		223,973,	520 円 ×	98	.0 %	×	1.0	00 % =	2,194,9	940 円
権利金等の	D運用記	益及び償却額(空	室損失考慮	<b>夏後</b> )	償却?	年数( 円 ×	í	<b>≢</b> ) %	運用利	回り(	%) =		0 円
その他の収え	λに係る	 保証金等の運用益	(空室損失者	皆庸後)							% =		0円
総収益		+ +	.(12.7,7	316 IX )		247,510	.781 円	70	(		575,606	円/m²)	013
		)月額支払賃料 <i>の</i>	) 算出根拠		<u> </u>						,	,	
NO 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正		点修 標準化 補正		・ 地域	或要 比較	基準階 格差修正	查 (円	定実質賃料 ]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 福岡中夕 D H (賃		6,580	100	[100] ] 100	-	100 [ 90.0			100 [100.0	- I	7,861	対象基準階の 月額実質賃料 7,944	円/㎡
b 福岡中4 D H (賃		7,028	100 [100.0]	[100		100 [ 93.0			100	-	8,397	月額支払賃料 ( 7,865	円/㎡)
	( 6,958 )			[100]		100 [ 80.0			100	Ī	7,592	基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実額相当額			算 出 根 拠			
修繕費	4,365,000 円		円	873,000,000 x 0.5	%		
維持管理費	35,045,120 円		円	250,322,287 x 14.0	%		
\\ \( \omega \o	土地	30,446,100	円	查定額			
公租公課 	建物	7,420,500	円	873,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000	
損害保険料	873,000 円		円	873,000,000 × 0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金	873,000 円		円	873,000,000 x 0.10	%		
その他費用	0 円		円				
総費用							
~		79,022,720	円	( 183,774 円/㎡ )	(経費率	31.9 % )	
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率	4.2 %		%	g:賃料の変動率		0.6 %	
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等価格)		40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年	
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等価格)		30	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年	
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等価格 )			%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年	
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9386	
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	査 定 額			算 出 根 拠			
建物等の初期投資額	873,000,000 円		9	270,000 円 / ㎡x 3,140.20 m	設計監 îx (100%+		
		0.0603		270,000 円 7 IIIX 3,140.20 II 躯体部分 仕上部分	IX (100%+	3.00 %) 設備部分	
建物等に帰属する純収益	52,641,900 円			0.0435 x 40 % + 0.0552 x 30 %	+ 0.0878 ×	30 %	
建物寺に帰属する縄収益 ×	( 122,423 円/㎡)						
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益				247,510,781	円		
総費用			79,022,720 円				
純収益 -			168,488,061 円				
建物等に帰属する純収益				52,641,900 円			
土地に帰属する純収益 -				115,846,161 F			
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益			108,733,207				
				(	252,868	円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格							
3,020,366,861 円				(	7,020,000	円/㎡)	