

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

鑑定評価額	19,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	186,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	145,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区千代 4 丁目 3 3 1 番 「千代 4 - 2 1 - 2 7」			地積 (m ²)	105	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種最高 (70,200)	
	ほぼ整形 1:2	住宅 S 3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東 7 m 市道	水道、ガス、下水	千代県庁口 650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 14 m、規模			105 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m 市道	交通施設	千代県庁口駅 北方 650 m 法令 1 住居 (70,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、金融緩和マネーの市場への流入が続くなか地価の上昇基調が続いており、当面この傾向は続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	141,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多区北東部の中低層住宅を中心とする住宅地域と判断する。需要者の中心は天神、博多駅方面へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模の大きな画地についてはマンション開発業者の参入が考えられる。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では 1 画地当たり 1,800 万円 ~ 2,300 万円、新築戸建の場合は 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と同じ千代地区内の事例を中心に近隣の堅粕、吉塚地区の事例も含めて求めた価格で、近隣周辺の市場動向を反映しており、実証的で説得力を持つ。他方収益価格は、収益性の指標として価値を持つが、試算過程に想定要素を含むため規範性はやや劣る。本件においては、現状の不動産市場の需給動向を反映する比準価格を標準に収益価格を勘案し、指定基準地との検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 地 街路 訳 準 交通 域 交通 補 化 環 要 環 正 画 地 因 境 他 地 政 行 他 政 他 其 他 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 地 街路 訳 準 交通 域 交通 補 化 環 要 環 正 画 地 因 境 他 地 政 行 他 政 他 其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	160,000 円 / m ²	[112.5] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	[100.0] 100	186,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 172,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	都心周辺の良好な交通利便性を有する住宅地では、良好な資金調達環境を背景に需要も堅調で、市場は強含みで推移している。		
	変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				(地域要因)	最寄駅徒歩圏に立地し、生活利便性も比較的良好な住宅地域である。戸建、賃貸住宅需要は堅調で、地価も上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多5K - 1112	福岡市博多区		貸家建付地	()	正方形	南東5.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m				
b	福岡博多5C - 506	福岡市博多区		底地	()	ほぼ長方形	北東5.6 m市道		商業 (90,336)				
c	福岡博多5C - 905	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m				
d	福岡博多5C - 206	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西2 m 角地		1住居 (80,160) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 173,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	184,664	$\frac{100}{[100.0]}$	184,664	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	185,000			
b	() 197,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	209,151	$\frac{100}{[115.3]}$	181,397	画地 0.0 行政 0.0	181,000			
c	() 179,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	188,822	$\frac{100}{[95.0]}$	198,760	その他 0.0	199,000			
d	() 198,095	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	209,250	$\frac{100}{[109.1]}$	191,797	その他 0.0	192,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 190,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,179,995	633,254	2,546,741	1,968,750	577,991	(0.9763) 564,293	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	14,849,816 円 (141,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	S	3 F	180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種最高 準防	70 %	200 %	200 %	105 ㎡	7.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ(平均専有面積約57㎡)を想定			有効率 の理由	93.3 %	同種建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	60.00	90.0	54.00	1,550	83,700	2.0	167,400
~ 2	住宅	60.00	95.0	57.00	1,600	91,200	1.0	83,700
~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,600	91,200	2.0	182,400
~							1.0	91,200
~								
計		180.00	93.3	168.00		266,100		532,200
年額支払賃料							266,100 円 x 12ヶ月 = 3,193,200 円	
a共益費(管理費)							40 円/㎡ x 168.00 ㎡ x 12ヶ月 = 80,640 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。	
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							敷金にて充当 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))							3,273,840 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 163,692 円	
以上計 + a+ - -							3,110,148 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							532,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,056 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 266,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 64,791 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							3,179,995 円 (30,286 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 701	1,613 (1,547)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,544	対象基準階の 月額実質賃料 1,637 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 501	1,837 (1,799)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,750	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	福岡博多5K (賃) - 403	1,710 (1,710)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,714	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	126,000 円	31,500,000 x	0.4 %
維持管理費	130,954 円	3,273,840 x	4.0 %
公租公課	土地 45,600 円	査定額	
	建物 267,700 円	31,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	633,254 円 (	6,031 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 x 40 % + 0.0628 x 40 % + 0.0889 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,968,750 円 (18,750 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,179,995 円	
総費用		633,254 円	
純収益 -		2,546,741 円	
建物等に帰属する純収益		1,968,750 円	
土地に帰属する純収益 -		577,991 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		564,293 円 (5,374 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.8 %	
	14,849,816 円 (	141,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡博多(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	42,100,000 円	1㎡当たりの価格	217,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区堅粕4丁目391番1外「堅粕4-17-3」				地積(㎡)	194	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防		
	正方形1:1	住宅W2	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	博多1km	(その他)高度地区2種20m(70,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	博多駅 北東方1km	法令 1住居(70,180)準防 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	博多駅から徒歩圏内の住宅地域である。利便性が良好なことから、投資用建物等共同住宅が増えていくものと予測する。周辺では、高値の取引も多く、地価は上昇傾向にあると予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	176,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区において、最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は、博多区及び周辺区町に居住する個人、賃貸経営を目的とした個人又は法人、投資目的の不動産投資家や不動産業者等である。博多駅から徒歩圏内と都心への接近性が良好であるにもかかわらず、比較的割安感があることから、アパート等共同住宅用地としての需要は強く、地価は昨年を上回る上昇幅をみせている。需要の中心価格帯は、土地で4,000万円台前半程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、投資用不動産等においては重視すべき価格である。しかし、建物の想定内容や賃料、建築費等の如何により価格が異なり不安定にならざるを得ないことから説得力は劣る。以上から、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	160,000 円/㎡	[112.5]	100	100	[100.0]	215,000		
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	人口の増加や継続する低金利等を背景に福岡市の不動産市場は依然として好調であり、地価は上昇傾向が強まっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	博多駅への接近性等が良好であるにもかかわらず、割安感があることから、需要は強く、地価は上昇傾向が続いている。		
	変動率	年間 +14.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C-206	福岡市博多区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西2 m 角地		1 住居 (80,160) 高度地区2種20m		
b	福岡博多5C-905	福岡市博多区				貸家建付地	()	ほぼ台形	北西4 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m		
c	福岡博多5C-7	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		準工 (60,200)		
d	福岡博多5K-1112	福岡市博多区				貸家建付地	()	正方形	南東5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	福岡博多5K-103	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	南西6.5 m市道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 198,095	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	209,250	100 [100.0]	209,250	街路 交通・ 接近	0.0	209,000		
b	() 179,830	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	188,822	100 [87.1]	216,788	環境 画地	0.0	217,000		
c	() 185,793	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	200,842	100 [80.8]	248,567	行政	0.0	249,000		
d	() 173,068	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	184,664	100 [90.1]	204,954	その他	0.0	205,000		
e	() 233,314	100 [100.0]	[115.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	269,944	100 [120.5]	224,020		[100.0] 100	224,000		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +1.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.84	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -12.0
c	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 -7.0
e	正常	% / 月 +1.31	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 +30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 220,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,457,708	865,710	3,591,998	2,296,490	1,295,508	(0.9767) 1,265,323	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	34,197,919 円 (176,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居高度地区2種20m準防	70%	200%	180%	194㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK、約32㎡の共同住宅を想定			有効率の理由	95.0%	共同住宅の構造、階層として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	100.00	95.0	95.00	1,990	189,050	1.0	189,050		
2 ~	住宅	100.00	95.0	95.00	2,040	193,800	1.0	193,800		
~										
~										
計		200.00	95.0	190.00		382,850		382,850		
年額支払賃料						382,850 円 x 12ヶ月 = 4,594,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						権利金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,594,200 円 x 5.0 % 円 x % = 229,710 円				
以上計 + a+ - -						4,364,490 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 382,850 円 x 95.0 % x 0.2563 = 93,218 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,457,708 円 (22,978 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) 501	1,837 (1,799)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,913	対象基準階の月額実質賃料 2,084 円/㎡
b	福岡博多5K (賃) 403	1,710 (1,710)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	2,208	月額支払賃料 (2,040 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	148,400 円	37,100,000 x	0.4 %
維持管理費	229,710 円	4,594,200 x	5.0 %
公租公課	土地 98,100 円	査定額	
	建物 315,300 円	37,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	37,100 円	37,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,100 円	37,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	865,710 円 (	4,462 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,100,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,296,490 円 (11,838 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,457,708 円
総費用			865,710 円
純収益 -			3,591,998 円
建物等に帰属する純収益			2,296,490 円
土地に帰属する純収益 -			1,295,508 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,265,323 円 (6,522 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	34,197,919 円 (		176,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡博多(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	280,000,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区麦野6丁目10番1「麦野6-10-13」			地積(㎡)	1,112	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形1:1.2	共同住宅S3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西7.8m市道、三方路	水道、ガス、下水	雑餉限300m	(その他)高度地区2種20m(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 0m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	7.8m市道	交通施設	雑餉限駅 北東方300m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	一般住宅、中層共同住宅等が建ち並ぶ駅接近性に優る住宅地域。西鉄天神大牟田線の高架化や雑餉限駅の新設等により地価は上昇傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	258,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	238,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね250,000円～260,000円/㎡程度が中心になるものと思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 -6.0 化 環境 0.0 要 環境 -18.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [74.0]	[104.0] 100	246,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 -6.0 化 環境 0.0 要 環境 -17.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 160,000 円/㎡	[112.5] 100	100 [100.0]	100 [74.9]	[104.0] 100	250,000		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 219,000 円/㎡	価格変動状況		(一般的要因)	ウクライナ戦争の長期やインフレ抑制の市中金利の上昇など、不透明要因が山積する中、未だ国内不動産需要は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	変動状況		(地域要因)	一般住宅、共同住宅が混在する地域で住宅需要は堅調。不動産開発業者等の素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円/㎡	の						
	変動率 年間 +15.1% 半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多5C-307	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南20 m市道 西7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡博多5C-1102	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西10 m県道 南西6 m 準角地		1住居 (70,200)				
c	福岡博多5C-1111	福岡市博多区		底地	()	長方形	北西8 m市道		準工 (60,200)				
d	福岡博多5C-404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m県道 北東8 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 241,366	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	249,333	$\frac{100}{[100.6]}$	247,846	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	258,000			
b	() 223,922	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	247,401	$\frac{100}{[93.5]}$	264,600	画地 +4.0 行政 0.0	275,000			
c	() 151,250 252,083	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	267,208	$\frac{100}{[106.7]}$	250,429	その他 0.0	260,000			
d	() 217,799	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	241,759	$\frac{100}{[97.9]}$	246,945	その他 0.0	257,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.5	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 258,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない				
			開発法を適用する場合の理由				
			分譲マンションが最有効使用のため。				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,054,540,955	789,515,126	15	605,000	2,130.00	250,000	2,980.00	
開発法による価格		265,025,829円 (238,000円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
		a 道路	b 公園	c その他						
1,112㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,112.00㎡					
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)					
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
613.00 ㎡		2,980.00㎡		2,220.00㎡		760.00㎡		2,130.00㎡		R C F (27戸) 78㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(55.1%)		(268.0%)		(199.6%)		(68.3%)		(71.48%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 7.8 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		605,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		605,000 円 / ㎡ x		2,130.00 ㎡ =		1,288,650,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円		
				合 計		1,288,650,000 円				
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		250,000 円 / ㎡ x		(1+ 3%) =		257,500 円 / ㎡				
b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定								
建築工事費 (総額)		延床面積		建築工事費 (総額)						
		257,500 円 / ㎡ x		2,980.00 ㎡ =		767,350,000 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,288,650,000 円 x		13 % =		167,524,500 円				
支出合計 + +		934,874,500 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		15 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		9ヶ月		販売管理費 (2 期目)		14ヶ月
建築工事 (2 期目)		12ヶ月		販売収入 (2 期目)		14ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		18ヶ月		販売収入 (3 期目)		18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入		販売総額 (1 期)		90,205,500 円 (7%)		x 0.9005		(9ヶ月)		= 81,230,053 円
		販売総額 (2 期)		38,659,500 円 (3%)		x 0.8495		(14ヶ月)		= 32,841,245 円
		販売総額 (3 期)		1,159,785,000 円 (90%)		x 0.8109		(18ヶ月)		= 940,469,657 円
収入合計		-		-		-		-		1,054,540,955 円
支出		建築工事費 (1 期)		76,735,000 円 (10%)		x 0.9325		(6ヶ月)		= 71,555,388 円
		建築工事費 (2 期)		76,735,000 円 (10%)		x 0.8696		(12ヶ月)		= 66,728,756 円
		建築工事費 (3 期)		613,880,000 円 (80%)		x 0.8109		(18ヶ月)		= 497,795,292 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		134,019,600 円 (80%)		x 0.9325		(6ヶ月)		= 124,973,277 円
		販売管理費 (2 期)		33,504,900 円 (20%)		x 0.8495		(14ヶ月)		= 28,462,413 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0%)		x 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		789,515,126 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,054,540,955 円 -			789,515,126 円 =			265,025,829 円 238,000 円 / ㎡		

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

鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 1 丁目 1 1 8 番 「那珂 1 - 8 - 2 5」			地積 (㎡)	181	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ既存住宅地域	北 3.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下 900 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.8 m 市道	交通施設	竹下駅北東方 900 m 法令 1 住居 (60,160) 規制 高度地区 2 種 20m		
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心に低層の共同住宅も見られる住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。住宅地需要は堅調であることから、地価は上昇傾向を持続すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	132,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の東部から南部に位置する JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域。需要者の中心は福岡市の中心部へ通勤する一次取得者や賃貸経営を営む個人・法人投資家のほか、同一需給圏外からの転入者等である。鉄道駅に比較的近接する範囲について、まとまった画地規模であればアパート・マンション用地としての需要も考えられる。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建住宅で総額 4,500 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 - 3 公示価格 167,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因) 景気は穏やかに回復しており、利便性及び住環境の良好な地域を中心に、依然として住宅地需要は堅調で、不動産市場も活発である。 (地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になく、住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +12.5 %	半年間 +7.8 %						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多5C - 1310	福岡市博多区		底地	()	ほぼ長方形	北西23 m市道 北東8.6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
b	福岡博多5K - 1110	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		工業 (60,200)				
c	福岡博多5C - 202	福岡市博多区		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m				
d	福岡博多5C - 1109	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m私道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 137,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	140,343	$\frac{100}{[80.3]}$	174,773	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	175,000			
b	() 155,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,099	$\frac{100}{[97.9]}$	176,812	0.0 0.0 0.0	177,000			
c	() 226,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	226,641	$\frac{100}{[105.0]}$	215,849	0.0 0.0	216,000			
d	() 174,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	195,412	$\frac{100}{[97.9]}$	199,604	0.0 0.0	200,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 185,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,575,031	727,196	2,847,835	1,970,640	877,195	(0.9770) 857,020	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	23,806,111 円 (132,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	93.00	L S 2 F		186.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	181㎡	14.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸数4戸・平均専有面積45㎡程度を想定した。			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	93.00	100.0	93.00	1,550	144,150	1.0	144,150
							1.0	144,150
2 ~ 2	居宅	93.00	100.0	93.00	1,570	146,010	1.0	146,010
							1.0	146,010
~								
~								
~								
計		186.00	100.0	186.00		290,160		290,160
年額支払賃料				290,160円 x 12ヶ月 = 3,481,920円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して判定				
その他の収入(駐車場使用料等)				8,500円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 204,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				3,481,920円 x 5.0% + 204,000円 x 5.0% = 184,296円				
以上計 + a+ - -				3,501,624円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				290,160円 x 95.0% x 1.00% = 2,757円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 290,160円 x 95.0% x 0.2563 = 70,650円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				3,575,031円 (19,752円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5K (賃) - 602	1,440 (1,381)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,765	対象基準階の 月額実質賃料 1,605円/㎡
b	福岡博多5K (賃) - 1305	1,463 (1,430)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,511	月額支払賃料 (1,570円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	128,800 円	32,200,000 x	0.4 %
維持管理費	184,296 円	3,685,920 x	5.0 %
公租公課	土地 76,000 円	査定額	
	建物 273,700 円	32,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	727,196 円 (	4,018 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	32,200,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 186.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,970,640 円 (10,888 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,575,031 円	
総費用		727,196 円	
純収益 -		2,847,835 円	
建物等に帰属する純収益		1,970,640 円	
土地に帰属する純収益 -		877,195 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		857,020 円 (4,735 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	23,806,111 円 (	132,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	92,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区金の隈1丁目993番26 「金の隈1-6-3」				地積 (m ²)	149	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西5 m 市道	水道、下水	雑餉隈2.8 km	(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	雑餉隈駅 北方2.8 km	法令 1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、特段の変化は見られず今後も現状の住環境を維持するものと予測する。割安感のある郊外の住宅地の需要は強く、地価は上昇傾向にあると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	76,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の郊外及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤する第一次取得者等の個人のほか転売を目的とした不動産業者等である。郊外の住宅地域に存し、最寄り駅から距離があるものの、市中心部の住宅地に比べ割安感があることから、住宅地需要はさらに強まりを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地であれば、1千万円～1千万円台半ば程度、新築戸建住宅では、3千万円台半ば～4千万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、新規の賃貸事例等が少ない地域においては、適正な賃料等の賃貸条件の把握が困難な場合もあり、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、周辺基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	人口の増加や継続する低金利等を背景に福岡市の不動産市場は依然として好調であり、地価は上昇傾向が強まっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						要因	博多区の郊外に存する戸建住宅地域であり、市中心部と比べると割安感があることから、需要は強く高値の取引も多く見られる。
	変動率	年間 +12.2 %	半年間 %		要因	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多5K-10	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東3.9 m市道 北西3.9 m 角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	福岡博多5C-1304	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西6.7 m市道		1 低専 (50,80) 特別用途地区	
c	福岡博多5C-805	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西6.6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	福岡博多5C-807	福岡市博多区		更地	()	袋地等	北西8 m市道 南東3 m 二方路		1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 118,631	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	126,348	100 [136.2]	92,767	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	92,800
b	() 114,057	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,778	100 [118.7]	105,120	画地 0.0 行政 0.0	105,000
c	() 92,493	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,152	100 [112.2]	88,371	その他 0.0	88,400
d	() 78,780	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [94.9]	87,662	100 [95.8]	91,505		91,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +12.0	環境 +28.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0		
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,718,592	567,993	2,150,599	1,706,250	444,349	(0.9763) 433,818	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	11,416,263 円 (76,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	72.00	S 2 F		144.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	149㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK、約34㎡程度を想定			有効率 の理由	95.0%	共同住宅の構造、階層として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	72.00	95.0	68.40	1,520	103,968	1.0	103,968		
2 ~ 2	住宅	72.00	95.0	68.40	1,550	106,020	1.0	106,020		
~										
~										
~										
計		144.00	95.0	136.80		209,988		209,988		
年額支払賃料						209,988 円 x 12ヶ月 = 2,519,856 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						6,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 288,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						権利金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,519,856 円 x 5.0 % + 288,000 円 x 5.0 % = 140,393 円				
以上計 + a+ - -						2,667,463 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 209,988 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,129 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,718,592 円 (18,246 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 502	1,733 (1,697)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,683	対象基準階の 月額実質賃料 1,583 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 503	1,853 (1,814)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [118.0]	100 [100.0]	1,496	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	109,200 円	27,300,000 x	0.4 %
維持管理費	140,393 円	2,807,856 x	5.0 %
公租公課	土地 31,800 円	査定額	
	建物 232,000 円	27,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,300 円	27,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	567,993 円 (	3,812 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,300,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 144.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,706,250 円 (11,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,718,592 円
総費用			567,993 円
純収益 -			2,150,599 円
建物等に帰属する純収益			1,706,250 円
土地に帰属する純収益 -			444,349 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			433,818 円 (2,912 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	11,416,263 円 (		76,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	88,600,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月]	155,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区西春町 3 丁目 5 3 番 2 「西春町 3 - 3 - 3 3」			地積 (㎡)	422	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域	南西 5.8 m 市道	水道、ガス、下水	春日原 750 m	(その他) 高度地区 2種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 20 m、北 130 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模			440 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	春日原駅 北西方 750 m	法令規制	1 住居 (60,200) 高度地区 2種 15m	
	地域要因の将来予測	大野城市、春日市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域である。西鉄春日原駅周辺整備事業が進行中であるほか、新駅開業予定もあり、今後は発展的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	191,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は賃貸マンション建設を目論む不動産会社等と見られる。当圏域は通勤、通学の利便性に優れ、底堅い賃貸需要が見込まれることから、マンション用地の取得需要は旺盛である。市場の中心価格帯は容積率 100% 当たり 30 ~ 40 万円 / 坪程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する賃貸マンション適地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	福岡博多(県) - 4							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[112.5]	100	100	[100.0]	208,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	160,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[86.7]	100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 182,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	当区の人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地、中南部の戸建住宅地とも需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	令和 4 年 8 月、西鉄天神大牟田線の高架化が完了。春日原駅周辺整備事業も進行中であり、マンション需要が高まっている。			
	変動率	年間 +15.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多5C - 606	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北西5.9 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	福岡博多5C - 404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m県道 北東8 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m				
c	福岡博多5C - 303	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ正方形	南7 m県道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)				
d	福岡博多5C - 605	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道		1住居 (60,192) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 180,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	201,396	$\frac{100}{[96.9]}$	207,839	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	208,000			
b	() 217,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	241,759	$\frac{100}{[108.8]}$	222,205	0.0 0.0 0.0	222,000			
c	() 230,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	237,263	$\frac{100}{[112.2]}$	211,464	0.0	211,000			
d	() 206,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	238,223	$\frac{100}{[96.0]}$	248,149	0.0	248,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 212,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,572,302	4,794,030	12,778,272	9,747,000	3,031,272	(0.9585) 2,905,474	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	80,707,611 円 (191,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	R C 5 F		810.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	422 ㎡	22.5 m x 18.7 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1 ㎡程度の 1 L D K、総戸数 1 8 戸			有効率 の理由	91.6 %	R C 造共同住宅として概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	180.00	90.0	162.00	1,770	286,740	1.0	286,740
							2.0	573,480
2 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,800	301,320	1.0	301,320
							2.0	602,640
3 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,820	304,668	1.0	304,668
							2.0	609,336
4 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,840	308,016	1.0	308,016
							2.0	616,032
5 ~	住宅	90.00	86.0	77.40	1,860	143,964	1.0	143,964
							2.0	287,928
計		810.00	91.6	741.60		1,344,708		1,344,708
年額支払賃料						1,344,708 円 x 12ヶ月 =	16,136,496 円	
a共益費(管理費)						100 円/㎡ x 741.60 ㎡ x 12ヶ月 =	889,920 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。		
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +	= 768,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。		0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						17,026,416 円 x 5.0 %	+ 768,000 円 x 5.0 % = 889,721 円	
以上計 + a+ - -						16,904,695 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,344,708 円 x 95.0 % x 1.00 % =	12,775 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,689,416 円 x 95.0 % x 0.2563 =	654,832 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =	0 円	
総収益 + + +						17,572,302 円	(41,641 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1	1,834 (1,796)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,747	対象基準階の 月額実質賃料 1,899 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 5	2,041 (1,998)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,086	月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	684,000 円	171,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,135,330 円	17,794,416 x	12.0 %
公租公課	土地 179,200 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,794,030 円 (	11,360 円 / m ²)	(経費率 27.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9585
(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	171,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 810.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,747,000 円 (23,097 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,572,302 円	
総費用		4,794,030 円	
純収益 -		12,778,272 円	
建物等に帰属する純収益		9,747,000 円	
土地に帰属する純収益 -		3,031,272 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,905,474 円 (6,885 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	80,707,611 円 (	191,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	66,400,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区空港前2丁目1840番2外「空港前2-14-49」				地積(㎡)	295	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が存する住宅地域	南西5.8m 市道	水道、下水	福岡空港550m	(その他) 高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 50m、南 150m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 22m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 5.8m 市道	交通 福岡空港駅 北東方550m	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区2種20m	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	231,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	200,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は博多区北東部及び隣接市町の住宅が存する地域である。福岡空港への接近性に優れるため、単身・ファミリー、分譲・賃貸と多様な用途が見込まれる。市中心部の価格高騰に伴い、不動産の取得需要は郊外に向かいつつあるが、当該地域は比較的都心にも近いため不動産の取得需要は強く、地価は上昇傾向である。中心となる価格帯は、敷地規模により異なるため、把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	福岡博多(県) - 4	[112.5]	100	100	[100.0]	225,000	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 -15.0 0.0 因 行政 -4.0 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 196,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	人口・世帯数は増加傾向である。市内の土地の供給は少ない半面、不動産の取得需要は用途を問わず堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +14.8 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多5C-8	福岡市博多区		更地	()	袋地等	南7.2 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多5C-7	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多5K-503	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西3 m市道 南西2.7 m 角地		準工 (60,200)	
d	福岡博多5C-206	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西2 m 角地		1住居 (80,160) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 194,010	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	219,946	100 [90.3]	243,573	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	244,000
b	() 185,793	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	200,842	100 [84.7]	237,122	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	237,000
c	() 288,272	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	279,876	100 [115.0]	243,370	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	243,000
d	() 198,095	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	209,250	100 [98.8]	211,791	行政 0.0 その他 0.0	212,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 231,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,650,052	2,090,278	7,559,774	5,329,590	2,230,184	(0.9767) 2,178,221	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	58,870,838 円 (200,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	147.50	S 3 F		442.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	295㎡	13.0 m x 22.5 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	36.9㎡(1LDK) x 12戸			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,680	247,800	2.0		495,600	
							1.0		247,800	
2 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,770	261,075	2.0		522,150	
							1.0		261,075	
3 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,770	261,075	2.0		522,150	
							1.0		261,075	
~										
~										
計		442.50	100.0	442.50		769,950			1,539,900	769,950
年額支払賃料					769,950円 x 12ヶ月 = 9,239,400円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					16,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 576,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					9,239,400円 x 4.0% + 円 x % = 369,576円					
以上計 + a+ - -					9,445,824円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,539,900円 x 96.0% x 1.00% = 14,783円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 769,950円 x 96.0% x 0.2563 = 189,445円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					9,650,052円 (32,712円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1201	1,501 (1,469)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	1,790	対象基準階の 月額実質賃料 1,808円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 1202	1,733 (1,697)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	1,825	月額支払賃料 (1,770円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	344,400 円	86,100,000 x	0.4 %
維持管理費	687,078 円	9,815,400 x	7.0 %
公租公課	土地	154,800 円	査定額
	建物	731,800 円	86,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	86,100 円	86,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,100 円	86,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,090,278 円 (	7,086 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	86,100,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² x 442.50 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,329,590 円 (18,066 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,650,052 円
総費用			2,090,278 円
純収益 -			7,559,774 円
建物等に帰属する純収益			5,329,590 円
土地に帰属する純収益 -			2,230,184 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,178,221 円 (7,384 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	58,870,838 円 (		200,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	44,900,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 6丁目2 8 3 番 1 「那珂 6 - 1 6 - 1 6」			地積 (㎡)	209	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西7.8 m 市道	水道、ガス、下水	竹下750 m	(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7.8 m市道	交通 竹下駅南東方750 m	法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区2種20m		
	地域要因の将来予測	周辺に大手不動産開発業者等による大規模商業施設のオープンで居住利便性向上。地価にはまだ割安感が残っていることからもう少しばらく上昇傾向を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	182,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層や不動産業者等である。需要の中心となる価格帯は1坪70万円程度であるが、青果市場跡地の大規模商業施設のオープンで居住利便性が向上しており、更なる高値取引もみられる状況が続いており、特にマンション用地については、1坪100万円を超える取引が多くなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は比較的居住利便性の高い住宅地域に存し、投資採算性よりも居住利便性を考慮した周辺相場を踏まえて取引が行われるケースがほとんどであり、賃貸事業の投資採算性はあまり考慮されない。したがって、本件ではこうした市場の実態を考慮し、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、収益価格も比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	160,000 円 / ㎡	[112.5]	100	100	[100.0]	210,000	0.0 地 街路 -7.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 化 環境 -5.0 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	160,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.7]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 190,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	要因	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数前年同月比減少傾向続く。堅調だった有効求人倍率減少傾向。個人消費前年同月比増加続く。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡						青果市場跡地にバスターミナルも有する大規模商業施設がオープンしたことで、周辺では住宅だけではなく店舗等の開発も増加傾向。	
	変動率	年間 +13.2 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多5C - 202	福岡市博多区		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		1住居 (60,168) 高度地区2種20m					
b	福岡博多5K - 1110	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		工業 (60,200)					
c	福岡博多5C - 303	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南7 m県道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)					
d	福岡博多5C - 1109	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北6 m私道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 226,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	226,641	$\frac{100}{[98.9]}$	229,162	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 155,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	173,099	$\frac{100}{[88.4]}$	195,813		229,000 196,000				
c	() 230,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	237,263	$\frac{100}{[98.0]}$	242,105		242,000				
d	() 174,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	189,549	$\frac{100}{[90.3]}$	209,910		210,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 225,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,204,023	1,247,565	3,956,458	2,595,450	1,361,008	(0.9774) 1,330,249	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	38,007,114 円 (182,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	124.00	L S 2 F		248.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	209 ㎡	15.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 7.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸56㎡程度のファミリータイプ住戸の2階建アパートを想定			有効率 の理由	91.0 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,810	204,168	2.0	408,336
2 ~ 2	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,860	209,808	2.0	419,616
~								
~								
~								
計		248.00	91.0	225.60		413,976		827,952
年額支払賃料				413,976 円 x 12ヶ月 = 4,967,712 円				
a共益費(管理費)				89 円/㎡ x 225.60 ㎡ x 12ヶ月 = 240,941 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,208,653 円 x 4.0 % + 円 x % = 208,346 円				
以上計 + a+ - -				5,000,307 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 827,952 円 x 96.0 % x 0.2563 = 203,716 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,204,023 円 (24,900 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 101	1,935 (1,855)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,832	対象基準階の 月額実質賃料 1,939 円/㎡
b	福岡博多5K (賃) - 101	2,731 (2,619)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,278	月額支払賃料 (1,860 円/㎡)
c	福岡博多5K (賃) - 102	2,134 (2,134)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,848	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	171,600 円	42,900,000 x	0.4 %
維持管理費	520,865 円	5,208,653 x	10.0 %
公租公課	土地 104,700 円	査定額	
	建物 364,600 円	42,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,900 円	42,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,900 円	42,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,247,565 円 (	5,969 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(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	42,900,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 248.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,595,450 円 (12,418 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,204,023 円	
総費用		1,247,565 円	
純収益 -		3,956,458 円	
建物等に帰属する純収益		2,595,450 円	
土地に帰属する純収益 -		1,361,008 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,330,249 円 (6,365 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	38,007,114 円 (	182,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡博多(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区春町2丁目10番「春町2-1-16」				地積(㎡)	183	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 2:1	住宅 LS 2	戸建住宅のほか、マンションも見られる住宅地域	北東6m 市道	水道、ガス、下水	雑餉限650m	(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、南 120m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 10m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	令和5年後半に新駅「桜並木」駅が開業予定。	街路	6.0m市道	交通施設	雑餉限駅 南東方650m	法令 1住居(60,200) 高度地区2種20m
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	209,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	188,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及びJR鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は都心への通勤者世帯であるが、アパートの建設を目論む建設会社、建売住宅を供給する業者等の参入も想定される。当地域は西鉄及びJRが利用可能であり、さらに近隣に新駅の開業予定もあるなど、高い需要が見込まれる。市場の中心価格帯は土地のみで3,500万円～4,000万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。収益価格は試算の過程において想定要素が介在するものの、周辺にはアパート等も散見され、一定の規範性が認められる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡博多(県) - 4	[112.5]	100	100	[100.0]	203,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-5.0 -2.0 -4.0 -1.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	%	半年間	%			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C-1108	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東7.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福岡博多5C-301	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道 東4 m 準角地		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m		
c	福岡博多5C-504	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	南5.9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多5C-507	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西5.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 189,475	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	215,623	100 [103.7]	207,930	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	208,000	
b	() 159,827	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	166,095	100 [82.4]	201,572	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	202,000	
c	() 253,080	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	277,882	100 [127.5]	217,947	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	218,000	
d	() 151,140	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	185,813	100 [110.0]	168,921	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	169,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 209,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,658,433	1,167,648	3,490,785	2,221,560	1,269,225	(0.9770) 1,240,033	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	34,445,361 円 (188,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	183㎡	18.8 m x 9.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 5㎡程度の1LDK、各階3戸			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,700	178,500	1.0	178,500		
							2.0	357,000		
2 ~	住宅	105.00	100.0	105.00	1,730	181,650	1.0	181,650		
							2.0	363,300		
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		360,150		360,150		720,300
年額支払賃料						360,150円 x 12ヶ月 = 4,321,800円				
a共益費(管理費)						80円/㎡ x 210.00㎡ x 12ヶ月 = 201,600円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						4,523,400円 x 5.0% + 192,000円 x 5.0% = 235,770円				
以上計 + a+ - -						4,479,630円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						360,150円 x 95.0% x 1.00% = 3,421円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 720,300円 x 95.0% x 0.2563 = 175,382円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						4,658,433円 (25,456円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 2	1,766 (1,729)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,766	対象基準階の 月額実質賃料 1,805円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 3	1,720 (1,684)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,847	月額支払賃料 (1,730円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	145,200 円	36,300,000 x	0.4 %
維持管理費	565,848 円	4,715,400 x	12.0 %
公租公課	土地 75,500 円	査定額	
	建物 308,500 円	36,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	36,300 円	36,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,167,648 円 (	6,381 円 / m ²)	(経費率 25.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	36,300,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 210.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,221,560 円 (12,140 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,658,433 円
総費用			1,167,648 円
純収益 -			3,490,785 円
建物等に帰属する純収益			2,221,560 円
土地に帰属する純収益 -			1,269,225 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,240,033 円 (6,776 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	34,445,361 円 (		188,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡博多(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳
鑑定評価額	3,920,000,000 円		1㎡当たりの価格	5,450,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	4,090,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外「博多駅東1-12-6」			地積 (㎡)	719	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)		
	長方形 1:3.5	店舗兼事務所 SRC 9	中高層事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西30m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多150m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 0m、南 50m、北 50m			標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 50m、規模 750㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない	街 30m国道	交通 博多駅東方150m	施設	法令 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	オフィスを中心とした商業地として一層成熟すると予測する。オフィス賃貸市況の先行き不透明感があってもオフィス用地取得に依然として前向きな需要が多く、地価はもうしばらく上昇傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	4,790,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多駅地区や天神地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。オフィス賃貸市況に先行き不透明感があるが、金余りを反映し、優良オフィスに対する需要は極めて旺盛で、利回りの低下傾向が続いている。オフィス用地についても優良地については依然として需要は旺盛な状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪200~300万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス賃貸市況には先行きの不透明感があるが、依然として優良物件が市場に出れば需要が競合し、開発後の物件の利回りの低下傾向も続いているため、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,370,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 2 公示価格 5,370,000 円/㎡			価格変動状況	変動要因	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数前年同月比減少傾向続く。堅調だった有効求人倍率減少傾向。個人消費前年同月比増加続く。 博多駅筑紫口駅前広場のリニューアルが行われ、背後地域では「博多コネクティッド」を活用したオフィス開発が進む。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.5%	半年間 +1.5%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
b	福岡博多3CDH - 101	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
c	福岡博多5CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
d	福岡中央4CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
e	福岡中央5C - 102	福岡市中央区		更地	()	長方形	北西25 m市道		商業 (100,491) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,474,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,474,815	$\frac{100}{[67.6]}$	5,140,259	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,400,000	
b	() 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[97.0]}$	5,395,598	画地 +5.0 行政 0.0	5,670,000	
c	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[75.2]}$	4,979,894	その他 0.0	5,230,000	
d	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[96.0]}$	5,569,404	その他 0.0	5,850,000	
e	() 2,270,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,270,869	$\frac{100}{[44.2]}$	5,137,713	[105.0] 100	5,390,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,600,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	314,568,990	96,575,356	217,993,634	87,016,000	130,977,634	(0.9204) 120,551,814	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	3,444,337,543 円 (4,790,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		426.01		S 12 F		4,416.25				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	719 ㎡	14.5 m x 50.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1階はフロア貸し店舗、2～12階はフロア貸し事務所、駐車場はタワー式48台を想定。			有効率 の理由	68.0 %				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	414.67	68.1	282.24	14,066	3,969,988	12.0	47,639,856		
2 ~ 12	事務所	363.78	68.0	247.50	6,806	1,684,485	12.0	20,213,820		
~										
~										
~										
計		4,416.25	68.0	3,004.74		22,499,323		269,991,876		
年額支払賃料				22,499,323 円 x 12ヶ月 =						269,991,876 円
a共益費(管理費)				1,059 円/㎡ x 3004.74 ㎡ x 12ヶ月 =						38,184,236 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				35,000 円/台 x 48 台 x 12ヶ月 +						= 20,160,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。						0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				308,176,112 円 x 4.0 % + 20,160,000 円 x 20.0 % =						16,359,044 円
以上計 + a+ - -										311,977,068 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				269,991,876 円 x 96.0 % x 1.00 % =						2,591,922 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =						0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =						0 円
総収益 + + +				314,568,990 円 (437,509 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 305	5,036 (4,986)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,073	対象基準階の 月額実質賃料 6,874 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 302	5,193 (5,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,658	月額支払賃料 (6,806 円/㎡)
c	福岡中央5C (賃) - 101	7,626 (7,563)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,933	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	7,300,000 円	1,460,000,000 x	0.5 %
維持管理費	45,967,056 円	328,336,112 x	14.0 %
公租公課	土地 27,978,300 円	査定額	
	建物 12,410,000 円	1,460,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,460,000 円	1,460,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,460,000 円	1,460,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	96,575,356 円 (	134,319 円 / m ²)	(経費率 30.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9204
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,460,000,000 円	設計監理料率 320,000 円 / m ² x 4,416.25 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
		設備部分 0.0871 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	87,016,000 円 (121,024 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		314,568,990 円	
総費用		96,575,356 円	
純収益 -		217,993,634 円	
建物等に帰属する純収益		87,016,000 円	
土地に帰属する純収益 -		130,977,634 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		120,551,814 円 (167,666 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	3,444,337,543 円 (	4,790,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	1,040,000,000 円	1㎡当たりの価格	940,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	680,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区東光2丁目152番2外「東光2-16-26」				地積(㎡)	1,111	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	不整形1:2.5	事務所兼倉庫RC3	中層事務所、営業所、中高層共同住宅等が建ち並び路線商業地域	南西20m国道、背面道	水道、ガス、下水	博多800m	(その他)地区計画等(90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 120m、南 70m、北 60m			標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 54m、			規模	1,100㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	自動車関連店舗のほか分譲マンション及び賃貸マンションも立地	街路	2.0m国道	交通施設	博多駅 北東方800m	法令(80,400)準防	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状 +3.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	957,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	733,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち博多駅周辺の路線商業地域を圏域とする。主な需要者は、不動産デベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。近時では今後の動向を見据えた投資・開発もみられ、オフィス売買市場では取得に前向きな需要者が依然として根強く、マンション用地の取得も激しさを増している。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、坪単価で250~300万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性が高く価格牽連性を有する事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	1,210,000 円/㎡	[118.2]	100	100	[102.0]	934,000	標準化環境補正行政その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	1,210,000 円/㎡	100	[105.0]	[148.8]	100				街路交通環境行政その他 -7.0 0.0 +60.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 820,000 円/㎡			価格変動形成要因	一般的要因	福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					地域要因	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価の上昇率は拡大傾向にある。		
変動率		年間 +14.6 %	半年間 %	個別的要因			個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 207	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南西20.4 m 県道 南東8.5 m 角地		準工 (70,200)		
b	福岡博多5C - 201	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東18 m 市道 南西7.5 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡博多5CDH - 1101	福岡市博多区		更地	()	台形	北西36 m 県道 北東9 m 南東4 m 三方路		商業 (100,500)		
d	福岡東5C - 764	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南東28 m 県道 北東7.8 m 角地		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 615,224	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	659,609	100 [70.7]	932,969	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	952,000	
b	() 582,906	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	555,149	100 [59.9]	926,793	環境 0.0	945,000	
c	() 664,023	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [105.0]	672,244	100 [75.2]	893,941	画地 +2.0	912,000	
d	() 689,547	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	695,572	100 [69.7]	997,951	行政 0.0 その他 0.0	1,020,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -33.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 957,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	132,560,760	39,526,558	93,034,202	60,900,000	32,134,202	(0.9375) 30,125,814	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	814,211,189 円 (733,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	R C 8 F		4,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,111 ㎡	22.0 m x 54.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗：4室、事務所：各階8室を想定			有効率の理由	73.4 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	65.0	325.00	4,538	1,474,850	8.0	11,798,800		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	3,025	1,134,375	6.0	6,806,250		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	73.4	2,950.00		9,415,475		59,442,550		
年額支払賃料					9,415,475 円 x 12ヶ月 = 112,985,700 円					
a共益費(管理費)					600 円/㎡ x 2950.00 ㎡ x 12ヶ月 = 21,240,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の標準的な管理費により査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					17,000 円/台 x 16 台 x 12ヶ月 + = 3,264,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等で担保されている 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					134,225,700 円 x 4.0 % + 3,264,000 円 x 4.0 % = 5,499,588 円					
以上計 + a+ - -					131,990,112 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					59,442,550 円 x 96.0 % x 1.00 % = 570,648 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					132,560,760 円 (119,317 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1101	2,676 (2,658)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,965	対象基準階の月額実質賃料 3,040 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 1102	3,009 (2,991)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	3,167	月額支払賃料 (3,025 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,000,000 円	1,000,000,000 x	0.5 %
維持管理費	19,248,558 円	137,489,700 x	14.0 %
公租公課	土地 4,778,000 円	査定額	
	建物 8,500,000 円	1,000,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,000,000 円	1,000,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,000,000 円	1,000,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	39,526,558 円 (	35,577 円 / m ²)	(経費率 29.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9375
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,000,000,000 円	設計監理料率 242,000 円 / m ² x 4,020.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	60,900,000 円 (54,815 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			132,560,760 円
総費用			39,526,558 円
純収益 -			93,034,202 円
建物等に帰属する純収益			60,900,000 円
土地に帰属する純収益 -			32,134,202 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			30,125,814 円 (27,116 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	814,211,189 円 (		733,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡博多(県) 5-3	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	231,000,000 円		1㎡当たりの価格	915,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月]	680,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区神屋町229番1外「神屋町10-19」			地積(㎡)	252	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防 (その他) 駐車付置義務				
	長方形 1:1.5	事務所兼共同住宅 RC5	中低層の事務所兼共同住宅、店舗等が多い商業地域	北西36m 県道	水道、ガス、下水	中洲川端1km					
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 60m、南 20m、北 60m			標準的使用	中層事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模			260㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	ウオーターフロント(中央ふ頭、博多ふ頭)再整備事業地区に隣接	街路	3.6m 県道	交通施設	中洲川端駅 北西方 1km				
	地域要因の将来予測	ウオーターフロント地区は再検討となったが、都市高速出入口や国際会議場等へのアクセスは良好で地域発展の期待感が高い。更に賃貸マンション需要も旺盛で、今後も地価の上昇は拡大傾向にあるものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	937,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	725,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち北部湾岸部周辺の路線商業地域を圏域とする。需要者の中心は、法人企業及び不動産業者である。近隣地域はウオーターフロント再整備事業地区に隣接していることから高値の取引も見られ、特に賃貸マンション開発の動きも活発で、用地取得に対する需要も極めて旺盛である。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価で250~300万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺で類似性の高い事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が見出しにくく、保守的な賃料を設定せざるを得ないため、やや低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5-13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	1,210,000 円/㎡	[118.2]	100	100	[100.0]	915,000	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	1,210,000 円/㎡		100	[105.0]	[148.8]	100		内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 795,000 円/㎡		-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +15.1% 半年間 %			
	変動率		年間 +15.1%		半年間 %		<p>〔一般的要因〕 福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 近くのウオーターフロント南エリアは再検討となったものの、依然として期待は高く、地価の上昇率は拡大傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多5C - 209	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北東36 m県道		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
b	福岡博多5C - 409	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西15 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
c	福岡博多5C - 1112	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北西48 m市道 北東10 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務	
d	福岡博多5C D H - 1101	福岡市博多区				更地	()	台形	北西36 m県道 北東9 m 南東4 m 三方路		商業 (100,500)	
e	-						()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,193,206	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	917,851	$\frac{100}{[100.0]}$	917,851	街路 交通・ 接近	0.0	918,000	
b	() 926,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	931,716	$\frac{100}{[94.8]}$	982,823	環境 画地	0.0	983,000	
c	() 701,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	717,722	$\frac{100}{[81.0]}$	886,077	行政	0.0	886,000	
d	() 664,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	672,244	$\frac{100}{[70.0]}$	960,349	その他	0.0	960,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.25	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 -30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 937,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	27,926,006	7,777,392	20,148,614	13,093,500	7,055,114	(0.9578) 6,757,388	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	182,632,108 円 (725,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		200.00		R C 5 F		1,020.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車付置義務 準防	80 %	500 %	500 %	252 ㎡	13.0 m x 20.5 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		事務所は標準的使用、住居は約 2 4 ㎡の単身用。			有効率 の理由	70.6 %	当該建物の構造、階層としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所	200.00	35.0	70.00	3,330	233,100	8.0	1,864,800		
2 ~ 2	事務所	200.00	70.0	140.00	3,025	423,500	6.0	2,541,000		
3 ~ 5	住宅	200.00	85.0	170.00	2,660	452,200	2.0	904,400		
~		20.00								
~										
計		1,020.00	70.6	720.00		2,013,200		7,119,000		
年額支払賃料				2,013,200 円 x 12ヶ月 = 24,158,400 円						
a共益費(管理費)				500 円/㎡ x 720.00 ㎡ x 12ヶ月 = 4,320,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の標準的な管理費により査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 540,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等で担保されている 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				28,478,400 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 1,160,736 円						
以上計 + a+ - -				27,857,664 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,119,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 68,342 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				27,926,006 円 (110,817 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1103	2,745 (2,743)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,745	対象基準階の 月額実質賃料 2,664 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 1104	2,502 (2,502)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,579	月額支払賃料 (2,660 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,075,000 円	215,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,772,392 円	29,018,400 x	13.0 %
公租公課	土地 672,500 円	査定額	
	建物 1,827,500 円	215,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	215,000 円	215,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	215,000 円	215,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,777,392 円 (	30,863 円 / m ²)	(経費率 27.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9578
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	215,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
		設備部分 0.0883 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,093,500 円 (51,958 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,926,006 円	
総費用		7,777,392 円	
純収益 -		20,148,614 円	
建物等に帰属する純収益		13,093,500 円	
土地に帰属する純収益 -		7,055,114 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		6,757,388 円 (26,815 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	182,632,108 円 (	725,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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
福岡博多(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	511,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅南3丁目20番「博多駅南3-2-6」				地積(㎡)	511	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防	
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 9	中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する商業地域	北東25m 市道	水道、ガス、下水	博多1.2 km	(その他) (90,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 20m、南 15m、北 75m			標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 24m、			規模	500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.5m市道	交通 博多駅 南東方1.2 km	法令 商業(80,500)準防	
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,030,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	904,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR博多駅を中心とする商業地域と判断される。需要者の中心は、事業用地の取得・開発を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、福岡市中心部への接近性、用途の多様性に相対的に優れていることから、不動産開発業者を中心に事業用地としての需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、敷地規模にばらつきが多く、用途も多様であるため、一概に把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -8.0	
	福岡博多(県) 5 - 13	[118.2]	100	100	[100.0]	969,000	準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格 1,210,000 円/㎡	100	[105.0]	[140.5]	100	補 環境 0.0 要 環境 +35.0		
						正 行政 0.0 因 行政 -10.0		
						その他 0.0	その他 +22.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 880,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	金融緩和と政策の継続維持を背景に、福岡市中心部の商業地に対する需要は強く、国内外の資本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 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	中高層事務所ビルのほかに共同住宅等も混在する商業地域である。デベロッパーによる事業用地の需要は総じて強い状況である。	
	変動率	年間 +13.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多5C-1312	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)	
b	福岡博多5C-103	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
c	福岡博多5C-204	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)	
d	福岡博多5C-101	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,471) 駐車場整備地区	
e	福岡博多5C-201	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東18 m市道 南西7.5 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 863,767	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	955,326	100 [91.4]	1,045,214	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,050,000
b	() 1,522,186	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	1,602,301	100 [153.1]	1,046,572	環境 0.0	1,050,000
c	() 703,014	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	703,014	100 [71.8]	979,128	画地 0.0	979,000
d	() 1,527,437	100 [100.0]	[112.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,642,358	100 [152.0]	1,080,499	行政 0.0	1,080,000
e	() 582,906	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	555,149	100 [56.6]	980,829	その他 0.0 [100.0] 100	981,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +7.0	環境 +35.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +20.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +33.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 +10.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -34.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,030,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	70,518,205	18,916,026	51,602,179	33,373,200	18,228,979	(0.9375) 17,089,668	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	461,882,919 円 (904,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	240.00	R C 9 F		2,535.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、3 階以上は平均専有面積約 3 6 ㎡の 1 L D K を想定、タワー式駐車場 2 5 台			有効率の理由	73.8 %	標準的なレンタル比を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	240.00	70.0	168.00	3,570	599,760	12.0	7,197,120		
2 ~	事務所	240.00	80.0	192.00	2,870	551,040	6.0	3,306,240		
3 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	2,630	568,080	1.0	568,080		
							2.0	1,136,160		
~										
~	駐車場	375.00								
計		2,535.00	73.8	1,872.00		5,127,360		14,479,920		7,953,120
年額支払賃料					5,127,360 円 x 12ヶ月 =			61,528,320 円		
a共益費(管理費)					140 円/㎡ x 1872.00 ㎡ x 12ヶ月 =			3,144,960 円		
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺の共益費水準を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					22,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 +			= 6,600,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるため計上しない			0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					64,673,280 円 x 4.0 %			+ 6,600,000 円 x 4.0 % = 2,850,931 円		
以上計 + a+ - -								68,422,349 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,479,920 円 x 96.0 % x 1.00 % =			139,007 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 7,953,120 円 x 96.0 % x 0.2563 =			1,956,849 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =			0 円		
総収益 + + +					70,518,205 円 (138,000 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多 5 C (賃) 401	2,622 (2,567)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,703	対象基準階の月額実質賃料 2,661 円/㎡
b	福岡博多 5 C (賃) 406	2,539 (2,539)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,618	月額支払賃料 (2,630 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,740,000 円	548,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,265,526 円	71,273,280 x	13.0 %
公租公課	土地 1,156,500 円	査定額	
	建物 4,658,000 円	548,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	548,000 円	548,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	548,000 円	548,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	18,916,026 円 (	37,018 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9375
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	548,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 2,535.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 30 % +
			設備部分 0.0883 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	33,373,200 円 (65,310 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			70,518,205 円
総費用			18,916,026 円
純収益 -			51,602,179 円
建物等に帰属する純収益			33,373,200 円
土地に帰属する純収益 -			18,228,979 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			17,089,668 円 (33,444 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	461,882,919 円 (		904,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡博多(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二
鑑定評価額	2,240,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,520,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) [令和 5年1月]	1,700,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前3丁目552番「博多駅前3-21-12」			地積 (㎡)	889	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)			
	長方形 1.2:1	事務所 S 8	中層の店舗兼事務所が多い商業地域	西10m 市道、南側道	水道、ガス、下水	博多600m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 50m、北 120m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 25m、規模			625㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10m市道	交通施設	博多駅西方600m 法令 商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で地下鉄七隈線が博多駅まで延伸された影響もあり発展的に推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,560,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	2,300,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線博多駅周辺の商業地域と判断した。幹線道路背後のオフィスビルや店舗が建ち並ぶ地域で、主な需要者はオフィスビルや店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人や、賃貸用のオフィスビルを建設し収益獲得を目的とする投資家を中心とする。博多駅周辺の土地の需要は依然として堅調で、需要の中心となる価格帯は1㎡当たり250万円程度と上昇傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用地取得も多く、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,150,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +17.2% 半年間 %	変動状況要因の
	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。博多駅周辺の商業地の需要は旺盛である。		博多駅前の繁華性が比較的高い商業地で、地下鉄七隈線の延伸で需要も拡大しており、地価も上昇傾向である。		個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多5 CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
b	福岡博多5 C - 4	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
c	福岡博多5 C - 103	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区					
d	福岡博多5 C - 101	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,471) 駐車場整備地区					
e	福岡博多5 C - 212	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東50 m県道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[138.4]}$	2,705,838	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 1,603,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,823,336	$\frac{100}{[78.9]}$	2,310,946		2,430,000				
c	() 1,522,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,602,301	$\frac{100}{[66.5]}$	2,409,475		2,530,000				
d	() 1,527,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,642,358	$\frac{100}{[72.8]}$	2,255,986		2,370,000				
e	() 1,655,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[61.8]}$	2,807,139	$\frac{100}{[111.1]}$	2,526,678		[105.0] 100 2,650,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+6.0	環境	+28.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +1.52	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+6.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-30.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +1.17	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	-30.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +1.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+12.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	-40.0	その他	0.0	行政	+5.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,560,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	220,306,268	67,704,764	152,601,504	76,288,000	76,313,504	(0.9395) 71,696,537	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	2,048,472,486 円 (2,300,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)					
店舗兼事務所		620.00		SRC 7F		4,670.00					
公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
商業 駐車場整備地区 防火	100%	500%	500%	889㎡	33.0m x 26.0m	前面道路：市道 10.0m 特定道路までの距離： m					
想定建物の概要				1階は店舗、2～7階は事務所、立体駐車場20台を想定。		有効率 73.0% の理由		標準的なレントブル比			
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)			
1～1	店舗	620.00	70.0	434.00	6,000	2,604,000	12.0	31,248,000			
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	4,300	2,132,800	12.0	25,593,600			
～	塔屋	30.00									
1～1	立体駐車場	300.00									
～											
計		4,670.00	73.0	3,410.00		15,400,800		184,809,600			
年額支払賃料				15,400,800円 x 12ヶ月 =						184,809,600円	
a共益費(管理費)				900円/㎡ x 3410.00㎡ x 12ヶ月 =						36,828,000円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。							
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000円/台 x 20台 x 12ヶ月 +						= 6,000,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。						0円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				221,637,600円 x 4.0% + 6,000,000円 x 4.0% =						9,105,504円	
以上計 + a+ - -										218,532,096円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				184,809,600円 x 96.0% x 1.00% =						1,774,172円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =						0円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =						0円	
総収益 + + +				220,306,268円 (247,814円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	福岡博多5C (賃) - 901	3,510 (3,476)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,025	対象基準階の 月額実質賃料 4,343円/㎡	
b	福岡博多5C (賃) - 201	4,097 (4,077)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,656	月額支払賃料 (4,300円/㎡)	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	6,400,000 円	1,280,000,000 x	0.5 %
維持管理費	31,869,264 円	227,637,600 x	14.0 %
公租公課	土地 15,995,500 円	査定額	
	建物 10,880,000 円	1,280,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,280,000 円	1,280,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,280,000 円	1,280,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	67,704,764 円 (	76,158 円 / m ²)	(経費率 30.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9395
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,280,000,000 円	設計監理料率 267,000 円 / m ² x 4,670.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 x 40 % + 0.0545 x 30 % + 0.0871 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	76,288,000 円 (85,813 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		220,306,268 円	
総費用		67,704,764 円	
純収益 -		152,601,504 円	
建物等に帰属する純収益		76,288,000 円	
土地に帰属する純収益 -		76,313,504 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		71,696,537 円 (80,649 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	2,048,472,486 円 (	2,300,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 451,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,030,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 1,490,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区中洲4丁目3番1外「中洲4-2-18」, 地積(㎡) 222, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗地, (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 2,090,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 1,830,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は博多区及び中央区の飲食店舗を中心とする繁華街一帯であるが、特に中洲2～4丁目に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者としては貸しビル業を営む県内外の法人等が想定される。中洲地区は新型コロナの影響を受け売上は厳しい状況にあったが、近時では来街者は戻りつつある。西日本有数の歓楽街として稀少性もあり、投資需要は旺盛であるが、取引件数が少なく、需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,930,000 円/㎡, 価格変動状況, 要因, 博多区オフィスの空室率は上昇傾向にあるが、優良物件に対する投資意欲は引き続き旺盛である。マンション用地の需要も高い。 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 要因, 経済活動再開に伴い中洲の人出は増加し、コロナ禍以前と変わらない程の賑わいを見せている。飲食店舗の空室はほぼない状況である。 変動率 年間 +5.2% 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多5C-4	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
b	福岡博多5C-101	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,471) 駐車場整備地区	
c	福岡博多5C-212	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東50 m県道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
d	福岡中央5C-208	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,603,638	100 [100.0]	[113.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,823,336	100 [90.7]	2,010,293	街路 0.0 交通・接近 0.0	2,110,000
b	() 1,527,437	100 [100.0]	[112.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,642,358	100 [84.7]	1,939,030	環境 0.0	2,040,000
c	() 1,655,355	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [61.8]	2,807,139	100 [136.3]	2,059,530	画地 +5.0 行政 0.0	2,160,000
d	() 1,395,439	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,452,340	100 [75.6]	1,921,085	その他 0.0	2,020,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0		
			画地 +3.0	行政 -40.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,090,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	77,611,277	22,346,740	55,264,537	39,978,900	15,285,637	(0.9585) 14,651,283	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	406,980,083 円 (1,830,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	R C 7 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m x 11.5 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	中層の飲食店舗ビルでリース貸しを想定			有効率の理由	64.2 %	飲食店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	60.0	120.00	9,100	1,092,000	8.0	8,736,000		
2 ~ 6	店舗	200.00	65.0	130.00	6,800	884,000	6.0	5,304,000		
7 ~	店舗	100.00	65.0	65.00	6,800	442,000	6.0	2,652,000		
~										
~										
計		1,300.00	64.2	835.00		5,954,000				37,908,000
年額支払賃料					5,954,000 円 x 12ヶ月 =					71,448,000 円
a共益費(管理費)					900 円/㎡ x 835.00 ㎡ x 12ヶ月 =					9,018,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					80,466,000 円 x 4.0 % 円 x % =					3,218,640 円
以上計 + a+ - -										77,247,360 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					37,908,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					363,917 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					77,611,277 円 (349,600 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 7	6,080 (6,050)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	7,153	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 9	5,016 (4,991)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	6,600	月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,315,000 円	663,000,000 x	0.5 %
維持管理費	11,265,240 円	80,466,000 x	14.0 %
公租公課	土地 3,059,200 円	査定額	
	建物 3,381,300 円	663,000,000 x	30.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	663,000 円	663,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	663,000 円	663,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	22,346,740 円 (	100,661 円 / m ²)	(経費率 28.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	663,000,000 円	設計監理料率 495,000 円 / m ² x 1,300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	39,978,900 円 (180,085 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			77,611,277 円
総費用			22,346,740 円
純収益 -			55,264,537 円
建物等に帰属する純収益			39,978,900 円
土地に帰属する純収益 -			15,285,637 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			14,651,283 円 (65,997 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	406,980,083 円 (		1,830,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福岡博多(県) 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	460,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価又は倍率	800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中呉服町115番1外「中呉服町4-26」			地積(㎡)	407	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)			
	正方形 1:1	事務所兼倉庫 RC6	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東25m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町150m				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 50m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模			400㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	呉服町駅北東方150m	法令規制	商業(100,500) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	中層の事務所ビル、中層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。賃貸市場は以前に比べれば若干弱含みではあるが、博多駅周辺地域における投資需要は堅調で、今後も地価は上昇傾向を持続するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,170,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	1,110,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、中央区、博多区の都心部周辺で、主に中層事務所ビル、中層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。需要者は、投資目的でビルを所有する不動産業者、自己利用の法人等が主体となっている。福岡市都心部では投資目的の取引は依然として活発で、開発適地の価格は上昇傾向にあり、その影響は周辺部にも波及している。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握できない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5-13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	1,210,000 円/㎡	[118.2]	100	100	[105.0]	1,140,000			
			100	[105.0]	[125.6]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 990,000 円/㎡		-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況	<p>(一般的要因) 景気は穏やかに回復しており、福岡市の発展への期待性等により、都心部での不動産取得需要は依然として堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) オフィスの賃貸市場は以前に比べれば若干弱含みではあるが、博多駅周辺地域における投資需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +14.1%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 209	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東36 m県道		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
b	福岡博多5C - 2	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
c	福岡博多5C - 409	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西15 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
d	福岡博多5C D H - 1101	福岡市博多区		更地	()	台形	北西36 m県道 北東9 m 南東4 m 三方路		商業 (100,500)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,193,206	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	917,851	$\frac{100}{[81.9]}$	1,120,697	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
b	() 560,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	619,608	$\frac{100}{[69.6]}$	890,241		0.0 935,000	
c	() 926,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	931,716	$\frac{100}{[67.7]}$	1,376,242		1,450,000	
d	() 664,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	672,244	$\frac{100}{[63.0]}$	1,067,054		1,120,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	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 -37.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,170,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	70,046,112	21,529,624	48,516,488	31,476,600	17,039,888	(0.9585) 16,332,733	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	453,687,028 円 (1,110,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)					
店舗兼事務所		280.00		R C 7 F		1,980.00					
公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m					
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は事務所、駐車場は平置きを想定。			有効率 の理由	76.2 %	当該建物の構造、階層として標準的。					
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)			
1 ~	店舗	280.00	72.5	203.00	3,400	690,200	10.0	6,902,000			
2 ~ 7	事務所	280.00	77.7	217.50	3,200	696,000	8.0	5,568,000			
~	塔屋	20.00									
~											
~											
計		1,980.00	76.2	1,508.00		4,866,200		40,310,000			
年額支払賃料				4,866,200 円 x 12ヶ月 =						58,394,400 円	
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 1508.00 ㎡ x 12ヶ月 =						12,667,200 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定							
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 +						= 1,500,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。						0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				71,061,600 円 x 4.0 % + 1,500,000 円 x 4.0 % =						2,902,464 円	
以上計 + a+ - -										69,659,136 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				40,310,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =						386,976 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =						0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =						0 円	
総収益 + + +				70,046,112 円 (172,103 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	福岡博多5C (賃) - 602	2,670 (2,656)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,296	対象基準階の 月額実質賃料 3,221 円/㎡	
b	福岡博多4K DH(賃) - 102	4,339 (4,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,893	月額支払賃料 (3,200 円/㎡)	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,610,000 円	522,000,000 x	0.5 %
維持管理費	10,158,624 円	72,561,600 x	14.0 %
公租公課	土地 3,280,000 円	査定額	
	建物 4,437,000 円	522,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	522,000 円	522,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	522,000 円	522,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	21,529,624 円 (	52,898 円 / m ²)	(経費率 30.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	522,000,000 円	設計監理料率 256,000 円 / m ² x 1,980.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	31,476,600 円 (77,338 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			70,046,112 円
総費用			21,529,624 円
純収益 -			48,516,488 円
建物等に帰属する純収益			31,476,600 円
土地に帰属する純収益 -			17,039,888 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			16,332,733 円 (40,130 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	453,687,028 円 (		1,110,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡博多(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	1,180,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,500,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6)路線価	[令和 5年1月]	1,010,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区綱場町162番1外「綱場町9-28」				地積(㎡)	788	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火	
	長方形 1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 8F 1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西50m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町300m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 50m、北 80m				標準的使用	高層事務所兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 27m、規模 800㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0m市道	交通施設	呉服町 西方300m	法令 商業(100,600) 防火 駐車場整備地区
(3)最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地	+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,530,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,230,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等であり、博多、天神地区への接近性から賃貸マンション用地としての需要も認められる。オフィス空室率は上昇傾向にあるが、未だ地価に割安感の残る地域で、また市場参加者も増加しており、売物件が出れば高値取引となるケースが散見される。取引の中心となる価格帯は、立地、用途により異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は博多駅西側に存する取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考査し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡博多(県) 5 - 13	[118.2]	100	100	[105.0]	1,500,000		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,280,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	オフィス空室率は上昇傾向にあるが、賃貸需要が見込めるオフィス適地の需要は堅調。大型物件は希少性から高値取引が目立つ。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	昭和通り沿いに位置し、市中心部への接近性にも優れる一方、賃料水準から見て割安感の残る地域。地価は高い上昇率を維持。		
変動率 年間 +17.2% 半年間 %		個別的要因		個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C-1	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東18 m市道		商業(90,400) 駐車場整備地区		
b	福岡博多5C-209	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東36 m県道		商業(90,500) 駐車場整備地区		
c	福岡博多5C-409	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西15 m市道 南西15 m 角地		商業(100,500) 駐車場整備地区		
d	福岡博多5C-DH-1301	福岡市博多区		建付地	()	正方形	南東6.1 m市道		商業(90,366)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 970,014	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	1,106,016	100 [73.0]	1,515,090	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,590,000	
b	() 1,193,206	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	917,851	100 [65.2]	1,407,747	環境 0.0	1,480,000	
c	() 926,320	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	931,716	100 [68.4]	1,362,158	画地 +5.0	1,430,000	
d	() 1,142,348	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,170,907	100 [79.9]	1,465,466	行政 0.0 その他 0.0	1,540,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,530,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	134,691,325	36,943,438	97,747,887	59,850,000	37,897,887	(0.9190) 34,828,158	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	967,448,833 円 (1,230,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	460.00	R C 10 F		4,800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	788 ㎡	31.6 m x 28.7 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は事務所、2階以上は共同住宅を想定。			有効率 の理由	83.9 %	当該種類の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	460.00	65.0	299.00	4,000	1,196,000	8.0	9,568,000		
2 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	2,550	1,055,700	1.0	1,055,700		
~	塔屋	50.00								
~	駐車場	150.00								
~										
計		4,800.00	83.9	4,025.00		10,697,300		9,568,000		9,501,300
年額支払賃料					10,697,300 円 x 12ヶ月 = 128,367,600 円					
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 4025.00 ㎡ x 12ヶ月 = 7,245,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					18,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 2,160,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					135,612,600 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % = 5,510,904 円					
以上計 + a+ - -					132,261,696 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,568,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 91,853 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 9,501,300 円 x 96.0 % x 0.2563 = 2,337,776 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					134,691,325 円 (170,928 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1301	2,392 (2,294)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,545	対象基準階の 月額実質賃料 2,602 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 1302	2,526 (2,422)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,659	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,250,000 円	1,050,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,910,438 円	137,772,600 x	13.0 %
公租公課	土地 2,758,000 円	査定額を計上。	
	建物 8,925,000 円	1,050,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,050,000 円	1,050,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,050,000 円	1,050,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	36,943,438 円 (	46,883 円 / m ²)	(経費率 27.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9190
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,050,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 4,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	59,850,000 円 (75,952 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			134,691,325 円
総費用			36,943,438 円
純収益 -			97,747,887 円
建物等に帰属する純収益			59,850,000 円
土地に帰属する純収益 -			37,897,887 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			34,828,158 円 (44,198 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	967,448,833 円 (		1,230,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡博多(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	5,710,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,850,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	2,970,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前 4 丁目 1 5 6 番外「博多駅前 4 - 2 - 2 5」			地積 (㎡)	1,483	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,590)			
	長方形 1.5 : 1	校舎 S R C 8F 2B	中高層の事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	北西 36 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	博多 500 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 240 m、南 130 m、北 90 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	博多駅 南西方 500 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	近隣地域内のホテルが複合ビルへ建替予定 (2 0 2 8 竣工)。容積率割増制度がインセンティブとなっている。地価上昇傾向が持続している。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 容積率	+5.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,100,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	3,450,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J - R E I T 等。新型コロナにより取引件数は 4 年連続減少した。博多駅前地区の R 5 / 6 時点のオフィス空室率は約 8 年ぶりに 6 % 前半まで上昇し、先行きに不安感がある。取引価格帯は数億 - 数十億円だが、J - R E I T は 3 0 億円以上の物件を探している模様。近隣の J - R E I T 保有物件の期末鑑定キャップレートは 4 % 前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域に近接し、地域格差も少ない事例を重視して試算し、説明力が高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより価格が左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では価格の指標となる。空室率が上昇していることを踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	5,370,000 円 / ㎡	[101.5]	100	100	[104.0]	3,810,000			0.0 0.0 0.0 +5.0 +35.0 0.0 0.0
			100	[105.0]	[141.8]	100				0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,670,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +4.9 %	半年間	%				(一般的要因) 都心部の超一等地エリアの地価はほぼ上限にあるが、その周辺エリアでは地価は上昇中。 (地域要因) 近隣地域内で築古オフィスビルが取り壊し中。博多コネクティッドの容積率割増しを利用して、再築するものと予想される。 (個別的要因) 特になし		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多3 CDH - 101	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
b	福岡博多5 C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
c	福岡博多5 CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
d	福岡中央4 CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[110.0]}$	4,757,936	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 -1.0 0.0			
b	() 3,474,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,474,815	$\frac{100}{[85.6]}$	4,059,363		4,950,000			
c	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[96.6]}$	3,876,687		4,220,000			
d	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[126.1]}$	4,239,990		4,030,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[104.0] 100	4,410,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -7.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -6.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +30.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,100,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	477,517,513	120,432,225	357,085,288	165,322,000	191,763,288	(0.9340) 179,106,911	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	5,117,340,314 円 (3,450,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	1,075.00	S 8 F		8,960.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	1,483 ㎡	46.5 m x 31.5 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～8階事務所。立体駐車場併設(24台)			有効率 の理由	70.1 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1～	店舗	1,075.00	45.0	483.75	6,800	3,289,500	12.0	39,474,000	
2～8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	5,600	4,635,400	12.0	55,624,800	
～	駐車場	360.00							
～									
～									
計		8,960.00	70.1	6,278.00		35,737,300		428,847,600	
年額支払賃料				35,737,300 円 x 12ヶ月 =				428,847,600 円	
a共益費(管理費)				750 円/㎡ x 6278.00 ㎡ x 12ヶ月 =				56,502,000 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				27,000 円/台 x 24 台 x 12ヶ月 +				= 7,776,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				485,349,600 円 x 4.0 % + 7,776,000 円 x 4.0 % =				19,725,024 円	
以上計 + a+ - -								473,400,576 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				428,847,600 円 x 96.0 % x 1.00 % =				4,116,937 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				477,517,513 円 (321,994 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 201	4,097 (4,077)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	5,058	対象基準階の 月額実質賃料 5,656 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 202	4,100 (4,083)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	5,325	月額支払賃料 (5,600 円/㎡)
c	福岡博多5K (賃) - 204	5,477 (5,440)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	6,086	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	13,100,000 円	2,620,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	40,929,425 円	493,125,600 ×	8.3 %
公租公課	土地 38,892,800 円	査定額	
	建物 22,270,000 円	2,620,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	2,620,000 円	2,620,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,620,000 円	2,620,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	120,432,225 円 (	81,209 円 / m ²)	(経費率 25.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9340
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,620,000,000 円	設計監理料率 284,000 円 / m ² × 8,960.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 30 % +
		設備部分 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	165,322,000 円 (111,478 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		477,517,513 円	
総費用		120,432,225 円	
純収益 -		357,085,288 円	
建物等に帰属する純収益		165,322,000 円	
土地に帰属する純収益 -		191,763,288 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		179,106,911 円 (120,773 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	5,117,340,314 円 (	3,450,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社 九州支社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 10, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 吉川 博貴

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,340,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,170,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 2,230,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) price comparison.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多5C-101	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,471) 駐車場整備地区				
b	福岡博多5C-212	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東50 m県道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
c	福岡博多5C-901	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東11 m市道 北西4 m 南東2.6 m 三方路		近商 (100,300)				
d	福岡博多5C-4	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 1,527,437	100 [100.0]	[112.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,642,358	100 [55.1]	2,980,686	街路 0.0 交通・接近 0.0	3,130,000			
b	() 1,655,355	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [61.8]	2,807,139	100 [87.3]	3,215,509	環境 0.0	3,380,000			
c	() 1,090,433	100 [100.0]	[110.3] 100	100 [/]	100 [95.8]	1,255,478	100 [41.2]	3,047,277	画地 +5.0 行政 0.0	3,200,000			
d	() 1,603,638	100 [100.0]	[113.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,823,336	100 [60.0]	3,038,893	その他 0.0	3,190,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -10.0
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 -40.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -10.0	環境 -30.0	画地 -4.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 -20.0
d	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,200,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		325,355,443	104,894,267	220,461,176	130,524,000	89,937,176	(0.9395) 84,495,977	(3.9 0.4) 3.5 %
		収益価格	2,414,170,771 円 (2,290,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	780.00	SRC 8F		6,720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	1,055㎡	39.0 m x 26.8 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	高層店舗兼事務所（1階：店舗、2階～8階：事務所）			有効率の理由	67.9%	店舗兼事務所として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	780.00	60.0	468.00	5,600	2,620,800	12.0	31,449,600		
2 ~ 8	事務所	780.00	75.0	585.00	4,840	2,831,400	12.0	33,976,800		
~	駐車場	450.00								
~	塔屋	30.00								
~										
計		6,720.00	67.9	4,563.00		22,440,600		269,287,200		
年額支払賃料					22,440,600 円 x 12ヶ月 = 269,287,200 円					
a共益費(管理費)					1,058 円/㎡ x 4563.00 ㎡ x 12ヶ月 = 57,931,848 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費を参考に査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					25,000 円/台 x 30 台 x 12ヶ月 + = 9,000,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					327,219,048 円 x 4.0 % + 9,000,000 円 x 4.0 % = 13,448,762 円					
以上計 + a+ - -					322,770,286 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					269,287,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,585,157 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					325,355,443 円 (308,394 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 305	5,036 (4,986)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	4,931	対象基準階の 月額実質賃料 4,889 円/㎡
b	福岡博多5K (賃) - 7	4,265 (4,236)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	4,847	月額支払賃料 (4,840 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	10,950,000 円	2,190,000,000 x	0.5 %
維持管理費	47,070,667 円	336,219,048 x	14.0 %
公租公課	土地	23,878,600 円	査定額を計上。
	建物	18,615,000 円	2,190,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,190,000 円	2,190,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,190,000 円	2,190,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	104,894,267 円 (	99,426 円 / m ²)	(経費率 32.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9395
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,190,000,000 円	設計監理料率 317,000 円 / m ² x 6,720.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	130,524,000 円 (123,719 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			325,355,443 円
総費用			104,894,267 円
純収益 -			220,461,176 円
建物等に帰属する純収益			130,524,000 円
土地に帰属する純収益 -			89,937,176 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			84,495,977 円 (80,091 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	2,414,170,771 円 (		2,290,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	271,000,000 円	1㎡当たりの価格	710,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 番 「美野島 3 - 2 2 - 4 0」			地積 (㎡)	381	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,500)		
	正方形 1:1	事務所、共同住宅兼車庫 RC 10	中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西25 m 県道	水道、ガス、下水	博多1.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	高層事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	博多駅	南西方 1.8 km	法令 商業 (90,500) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	百年橋通りに中高層共同住宅や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。博多駅・天神地区への接近性にも比較的優れ、両地区からの需要増の波及的影響下にもある為、今後も発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	730,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	526,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多駅や天神地区の周辺に位置する中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、不動産投資ファンドや地場の有力不動産業者・個人投資家のほか自用的法人等が主体である。自用の事業所や中規模の事務所ビル、賃貸マンションの需要が多く、不動産取引も堅調である。市場の中心価格は、画地の規模等により異なるが、総額で 5 億円～10 億円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、南区内も含め基準地と類似の幹線、準幹線道路沿いの事例を採用して求めた価格で、投資資金の流入する地域の市場動向を反映した実証的な価格で、説得力を持つ。一方、収益価格は、賃料の遅行性等により土地価格に見合う賃料水準が形成されていない為、やや低位に試算された。従って評価は現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -9.0
	福岡博多	5 - 11					710,000	準 交通 0.0 域 交通 +27.0	
	公示価格		[106.7]	100	100	[100.0]		化 環境 0.0 要 環境 +23.0	
	1,340,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[191.9]	100		補 画地 +5.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 +35.0	
								その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -9.0
	福岡博多(県)	5 - 13					710,000	準 交通 0.0 域 交通 +27.0	
	前年指定基準地の価格		[118.2]	100	100	[100.0]		化 環境 0.0 要 環境 +23.0	
	1,210,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[191.9]	100		補 画地 +5.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 +35.0	
								その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 620,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因		変動状況		
	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -9.0
								準 交通 0.0 域 交通 +27.0	
	公示価格							化 環境 0.0 要 環境 +23.0	
	円 / ㎡							補 画地 +5.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 +35.0	
								その他 0.0	
	変動率	年間 +14.5 %	半年間 %						
				<p>(一般的要因) 金融緩和に伴う投資マネーが流入し、都心周辺部での不動産需要は依然旺盛で地価高騰が続いている。</p> <p>(地域要因) 県道沿いに事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。不動産需要は堅調で、投資目的の売買も見られ、地価上昇は続いている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多5C - 201	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東18 m市道 南西7.5 m 角地		商業 (100,400)					
b	福岡博多5C - 207	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南西20.4 m県道 南東8.5 m 角地		準工 (70,200)					
c	福岡博多5C - 209	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東36 m県道		商業 (90,500) 駐車場整備地区					
d	福岡博多5C D H - 1101	福岡市博多区		更地	()	台形	北西36 m県道 北東9 m 南東4 m 三方路		商業 (100,500)					
e	福岡南5C - 913	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m市道		商業 (90,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 582,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	555,149	$\frac{100}{[79.4]}$	699,180	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 615,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	659,609	$\frac{100}{[93.7]}$	703,958		704,000				
c	() 1,193,206	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	917,851	$\frac{100}{[118.9]}$	771,952		772,000				
d	() 664,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	672,244	$\frac{100}{[87.1]}$	771,807		772,000				
e	() 522,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	544,007	$\frac{100}{[75.3]}$	722,453	[100.0] 100	722,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 -0.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -15.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+5.0
c	買込み	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-12.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 730,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	46,049,232	13,300,820	32,748,412	24,398,400	8,350,012	(0.9354) 7,810,601	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	200,271,821 円 (526,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	200.00	R C 9 F		1,890.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m x 19.8 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階、2 階：事務所 3 階以上：共同住宅 (各階 2 L D K、4 5 ㎡、2 戸)			有効率の理由	82.5 %	同種建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,500	490,000	6.0	2,940,000
2 ~ 2	事務所	200.00	80.0	160.00	2,700	432,000	6.0	2,592,000
3 ~ 9	共同住宅	200.00	90.0	180.00	2,100	378,000	1.0	378,000
							1.0	378,000
~	機械室	30.00						
1 ~ 1	駐車場	60.00						
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,568,000		8,178,000 2,646,000
年額支払賃料				3,568,000 円 x 12ヶ月 = 42,816,000 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 1560.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,872,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 2,520,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				44,688,000 円 x 4.0 % + 2,520,000 円 x 4.0 % = 1,888,320 円				
以上計 + a+ - -				45,319,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,178,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 78,509 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,646,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 651,043 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				46,049,232 円 (120,864 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多 5 C (賃) - 702	2,149 (2,104)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,171	対象基準階の 月額実質賃料 2,147 円/㎡
b	福岡博多 5 C (賃) - 405	2,137 (2,050)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,045	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 6 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,955,000 円	391,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,609,120 円	47,208,000 x	14.0 %
公租公課	土地 631,200 円	査定額	
	建物 3,323,500 円	391,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,300,820 円 (	34,910 円 / m ²)	(経費率 28.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	391,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 1,890.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,398,400 円 (64,038 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		46,049,232 円	
総費用		13,300,820 円	
純収益 -		32,748,412 円	
建物等に帰属する純収益		24,398,400 円	
土地に帰属する純収益 -		8,350,012 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,810,601 円 (20,500 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	200,271,821 円 (	526,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	446,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島1丁目610番5外「美野島1-17-8」				地積(㎡)	(276)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	ほぼ整形1:3	店舗兼共同住宅RC6	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域	北東5.8m 県道	水道、ガス、下水	博多1.6km	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 10m、南 10m、北 65m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 5.8m 県道	交通 博多駅 南西方1.6km	法令 近商(80,300)準防	規制	
	地域要因の将来予測	低層店舗と中高層共同住宅が混在する商業地域であり、博多駅へのアクセスが良好ある。福岡市中心部に立地する賃貸マンションへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	459,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	413,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区及び中央区内で都心部周辺に位置する商業地域。需要者の中心は、賃貸マンションの開発を目的とするデベロッパー、不動産ファンド、一般事業者等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸需要が堅調で安定的な賃貸収入が見込めるため、賃貸マンションへの投資は活況を呈している。土地の取引価格については規模や容積率等により異なるが、坪当たり130万円から160万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅の建築を想定して求めたものであるが、試算内容には賃料や建築工事費等の想定要素が多数含まれている。一方、比準価格は、美野島地区及びその周辺地区の取引事例に基づき査定しており市場の実態を反映し説得力を有する。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		補 正 行政 其他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 正 行政 其他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 385,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要因 }	人口増加等により安定的な賃貸収益が見込めるため、福岡都心部周辺の賃貸マンションへ投資マネーが流入している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要因 }	美野島地区は、博多駅への交通接近性が良好なため、賃貸マンションの供給が活発化している。			
	変動率	年間 +15.8 %	半年間 %	{ 個別的 要因 }	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C-211	福岡市博多区		更地	()	正方形	北西2.5 m市道		近商 (90,240)		
b	福岡博多5C-508	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m市道 南東2 m 角地		近商 (90,252)		
c	福岡博多5C-408	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡中央5C-201	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北東7 m市道 北西7 m 角地		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 423,141	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	423,141	100 [93.9]	450,629	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	451,000	
b	() 393,762	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	406,887	100 [90.3]	450,595	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	451,000	
c	() 521,951	100 [100.0]	[113.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	590,849	100 [124.5]	474,578	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	475,000	
d	() 499,691	100 [100.0]	[115.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	549,184	100 [120.1]	457,272	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	457,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 +5.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 459,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,412,767	5,896,601	14,516,166	9,986,400	4,529,766	(0.9571) 4,335,439	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	114,090,500 円 (413,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	R C 6 F		780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	276 ㎡	9.8 m x 28.0 m	前面道路：県道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～6階1LDK約29㎡(20戸)、 駐車場平置き3台			有効率 の理由	90.0 %	当該用途・構造の建物としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	130.00	65.0	84.50	2,920	246,740	6.0		1,480,440	
2 ~	住宅	130.00	95.0	123.50	2,170	267,995	2.0		535,990	
							1.0		267,995	
3 ~ 4	住宅	130.00	95.0	123.50	2,200	271,700	2.0		543,400	
							1.0		271,700	
5 ~ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	2,300	284,050	2.0		568,100	
							1.0		284,050	
~										
計		780.00	90.0	702.00		1,626,235			4,239,430	1,379,495
年額支払賃料					1,626,235 円 x 12ヶ月 =					19,514,820 円
a共益費(管理費)					105 円/㎡ x 702.00 ㎡ x 12ヶ月 =					884,520 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					13,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 +					= 468,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,399,340 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % =					834,694 円
以上計 + a+ - -										20,032,646 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,239,430 円 x 96.0 % x 1.00 % =					40,699 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,379,495 円 x 96.0 % x 0.2563 =					339,422 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					20,412,767 円 (73,959 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 102	2,447 (2,393)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,497	対象基準階の月額実質賃料 2,251 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 803	1,896 (1,817)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,150	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	684,000 円	171,000,000 x	0.4 %
維持管理費	3,130,101 円	20,867,340 x	15.0 %
公租公課	土地 287,000 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,896,601 円 (	21,364 円 / m ²)	(経費率 28.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	171,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 780.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,986,400 円 (36,183 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,412,767 円
総費用			5,896,601 円
純収益 -			14,516,166 円
建物等に帰属する純収益			9,986,400 円
土地に帰属する純収益 -			4,529,766 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,335,439 円 (15,708 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	114,090,500 円 (		413,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 13, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,150,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,430,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 1,020,000 円/㎡, 倍, 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

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 101	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,471) 駐車場整備地区		
b	福岡博多5C - 4	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
c	福岡博多5C - 1	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東18 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
d	福岡博多5C D H - 1301	福岡市博多区		建付地	()	正方形	南東6.1 m市道		商業 (90,366)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,527,437	100 [100.0]	[112.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,642,358	100 [115.7]	1,419,497	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	1,490,000	
b	() 1,603,638	100 [100.0]	[113.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,823,336	100 [123.6]	1,475,191	画地 +5.0 行政 0.0	1,550,000	
c	() 970,014	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	1,106,016	100 [87.3]	1,266,914	その他 0.0	1,330,000	
d	() 1,142,348	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,170,907	100 [84.9]	1,379,160		1,450,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,520,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		151,204,108	50,833,754	100,370,354	61,506,000	38,864,354	(0.9385) 36,474,196	(4.0 0.4) 3.6 %
		収益価格	1,013,172,111 円 (1,260,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	459.20	R C 7 F		3,214.40		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	807 ㎡	29.0 m x 27.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 2 階以上：事務所			有効率の理由	83.0 %	店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	459.20	83.0	381.14	6,100	2,324,954	10.0		23,249,540	
2 ~ 7	事務所	459.20	83.0	381.14	3,800	1,448,332	6.0		8,689,992	
~										
~										
計		3,214.40	83.0	2,667.98		11,014,946			75,389,492	
年額支払賃料						11,014,946 円 x 12ヶ月 =				132,179,352 円
a共益費(管理費)						700 円/㎡ x 2667.98 ㎡ x 12ヶ月 =				22,411,032 円
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						30,000 円/台 x 6 台 x 12ヶ月 +				= 2,160,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						154,590,384 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % =				6,270,015 円
以上計 + a+ - -										150,480,369 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						75,389,492 円 x 96.0 % x 1.00 % =				723,739 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						151,204,108 円 (187,366 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多 5 C (賃) - 201	4,097 (4,077)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	3,794	対象基準階の月額実質賃料 3,819 円/㎡
b	福岡博多 5 C D H (賃) - 101	5,204 (5,142)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	4,956	月額支払賃料 (3,800 円/㎡)
c	福岡博多 5 K (賃) - 204	5,477 (5,440)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	4,763	基準階 6 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,100,000 円	1,020,000,000 x	0.5 %
維持管理費	21,945,054 円	156,750,384 x	14.0 %
公租公課	土地 13,078,700 円	査定額	
	建物 8,670,000 円	1,020,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	50,833,754 円 (	62,991 円 / m ²)	(経費率 33.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9385
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,020,000,000 円	設計監理料率 308,000 円 / m ² x 3,214.40 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	61,506,000 円 (76,216 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		151,204,108 円	
総費用		50,833,754 円	
純収益 -		100,370,354 円	
建物等に帰属する純収益		61,506,000 円	
土地に帰属する純収益 -		38,864,354 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		36,474,196 円 (45,197 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	1,013,172,111 円 (	1,260,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂
鑑定評価額	291,000,000 円		1㎡当たりの価格	304,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) [令和 5年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区豊2丁目128番2外「豊2-3-5」			地積(㎡)	958	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)					
	ほぼ整形1:1	事務所兼倉庫S1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西40m市道	水道、下水	東比恵1.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 70m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口 約 32m、奥行 約 30m、規模			950㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 40m 市道	交通 東比恵 北方1.2km	法令 準工(60,200)	規制					
	地域要因の将来予測	低層店舗及び営業所のほか、沿道サービス施設等が存する路線商業地域である。市中心部への接近性から、共同住宅としての取得需要も強い。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	313,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	248,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区及びその周辺市区町における幹線・準幹線道路沿線を中心とした商業地域及び共同住宅が建築可能な地域である。中心となる需要者は店舗、沿道サービス施設等の事業者や自社ビル取得目的の法人のほか、マンションデベロッパー等も含まれる。従来の需要者であるサービス業の事業者や法人のほか、賃貸・分譲マンションを企図する不動産業者も加わるため、不動産の取得需要は強い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	人口・世帯数は増加傾向である。市内の土地の供給は少ない半面、不動産の取得需要は用途を問わず堅調である。	地域	低層店舗、営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域である。不動産取得需要は強く、地価は上昇傾向にある。	個別的要因	個別的要因に変動はない。
	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正									地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
	変動率	年間 +15.6%	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 1306	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		準工 (60,200)		
b	福岡博多5K - 103	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西6.5 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多5C - 1103	福岡市博多区		貸家建付地	()	台形	南西9 m県道 南東8 m 準角地		準工 (70,200)		
d	福岡博多5C - 404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m県道 北東8 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 291,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	319,344	$\frac{100}{[103.1]}$	309,742	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	310,000	
b	() 233,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	269,944	$\frac{100}{[84.7]}$	318,706	画地 0.0 行政 0.0	319,000	
c	() 265,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	293,059	$\frac{100}{[89.3]}$	328,174	その他 0.0	328,000	
d	() 217,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	241,759	$\frac{100}{[76.7]}$	315,201	その他 0.0	315,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 313,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,891,376	3,940,530	16,950,846	7,933,500	9,017,346	(0.9767) 8,807,242	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	238,033,568 円 (248,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	555.00	S 1 F		550.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	958 ㎡	32.6 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	3,270	1,798,500	10.0	17,985,000
~								
~								
~								
計		550.00	100.0	550.00		1,798,500		17,985,000
年額支払賃料				1,798,500 円 x 12ヶ月 = 21,582,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				21,582,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 863,280 円				
以上計 + a+ - -				20,718,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				17,985,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 172,656 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				20,891,376 円 (21,807 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 1203	2,626 (2,613)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[86.0]}$ [86.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	3,393	対象基準階の 月額実質賃料 3,297 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 505	2,334 (2,325)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	$\frac{100}{[93.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	3,201	月額支払賃料 (3,270 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	246,000 円	123,000,000 x	0.2 %
維持管理費	323,730 円	21,582,000 x	1.5 %
公租公課	土地 2,079,300 円	査定額	
	建物 1,045,500 円	123,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,940,530 円 (	4,113 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	123,000,000 円	設計監理料率 218,000 円 / m ² x 550.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0645	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 30 % +
		設備部分 0.0883 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	7,933,500 円 (8,281 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,891,376 円	
総費用		3,940,530 円	
純収益 -		16,950,846 円	
建物等に帰属する純収益		7,933,500 円	
土地に帰属する純収益 -		9,017,346 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,807,242 円 (9,193 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	238,033,568 円 (	248,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 15, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 169,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 410,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 6 月 23 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多5C-904	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	西7.9 m市道 南2.7 m 東2 m 北2.6 m 四方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m					
b	福岡博多5C-201	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東18 m市道 南西7.5 m 角地		商業 (100,400)					
c	福岡博多5C-303	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南7 m県道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)					
d	福岡博多5C-106	福岡市博多区		更地	()	長方形	南東8.6 m市道		準工 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 311,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	336,213	$\frac{100}{[73.9]}$	454,957	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 582,906	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	555,149	$\frac{100}{[122.5]}$	453,183		469,000				
c	() 230,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	237,263	$\frac{100}{[60.9]}$	389,594		467,000				
d	() 410,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	410,440	$\frac{100}{[68.9]}$	595,704		401,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			614,000				
								[103.0]						
								100						
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-8.0	環境	-5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-16.0	環境	+30.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-10.0	環境	-20.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-16.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 440,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	33,935,152	9,847,001	24,088,151	18,468,000	5,620,151	(0.9385) 5,274,512	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	146,514,222 円 (356,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	169.95	R C 10 F		1,402.98		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	411 ㎡	15.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1戸32㎡程度のコンパクトタイプ住戸)、屋外駐車場(4台)を想定			有効率の理由	85.3 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	155.40	33.5	52.00	3,534	183,768	6.0	1,102,608
2 ~ 9	共同住宅	138.62	91.7	127.12	2,120	269,494	2.0	538,988
10 ~ 10	共同住宅	138.62	91.7	127.12	2,170	275,850	2.0	551,700
~								
~								
計		1,402.98	85.3	1,196.08		2,615,570		1,102,608 4,863,604
年額支払賃料				2,615,570 円 x 12ヶ月 = 31,386,840 円				
a共益費(管理費)				155 円/㎡ x 1196.08 ㎡ x 12ヶ月 = 2,224,709 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 480,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				33,611,549 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 1,363,662 円				
以上計 + a+ - -				32,727,887 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,102,608 円 x 96.0 % x 1.00 % = 10,585 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 4,863,604 円 x 96.0 % x 0.2563 = 1,196,680 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				33,935,152 円 (82,567 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5K (賃) - 1	2,488 (2,436)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,370	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	福岡博多5K (賃) - 102	2,134 (2,134)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,113	月額支払賃料 (2,120 円/㎡)
c	福岡博多5C (賃) - 405	2,137 (2,050)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,203	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,620,000 円	324,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,431,901 円	34,091,549 x	13.0 %
公租公課	土地 393,100 円	査定額	
	建物 2,754,000 円	324,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	324,000 円	324,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	324,000 円	324,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,847,001 円 (	23,959 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(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	324,000,000 円	設計監理料率 224,000 円 / m ² x 1,402.98 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	18,468,000 円 (44,934 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		33,935,152 円	
総費用		9,847,001 円	
純収益 -		24,088,151 円	
建物等に帰属する純収益		18,468,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,620,151 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,274,512 円 (12,833 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	146,514,222 円 (	356,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Values include 福岡博多(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 265,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 213,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月] 路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (福岡市博多区半道橋2丁目187番外), area (1,242㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 216,000 円/㎡, etc.).

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 304	福岡市博多区		建付地	()	正方形	東20 m市道 南6.1 m 角地		準工 (70,200)		
b	福岡博多5C - 307	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南20 m市道 西7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多5C - 404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西11 m県道 北東8 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	春日5CDH - 1	春日市		貸家建付地	()	台形	南西19 m県道 北西4.1 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 217,628	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	217,213	100 [117.3]	185,177	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	185,000	
b	() 241,366	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	249,333	100 [113.5]	219,677	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	220,000	
c	() 217,799	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [/]	100 [100.9]	241,759	100 [98.8]	244,695	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	245,000	
d	() 233,672	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	235,276	100 [110.2]	213,499	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	213,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 216,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		21,418,560	4,641,800	16,776,760	7,059,600	9,717,160	(0.9520) 9,250,736	(4.4 0.4) 4.0 %
		収益価格	231,268,400 円 (186,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	500.00	S 2 F		1,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
工業	60 %	200 %	200 %	1,242 ㎡	44.0 m x 36.0 m	前面道路：県道 15.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	倉庫兼事務所	500.00	100.0	500.00	1,850	925,000	6.0	5,550,000		
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,850,000		11,100,000		
年額支払賃料					1,850,000 円 x 12ヶ月 = 22,200,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					22,200,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 888,000 円					
以上計 + a+ - -					21,312,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,100,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 106,560 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					21,418,560 円 (17,245 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) 505	2,334 (2,325)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [128.0]	100 [100.0]	2,026	対象基準階の月額実質賃料 1,859 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) 1001	1,216 (1,210)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	1,689	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	530,000 円	106,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,110,000 円	22,200,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,888,800 円	査定額	
	建物 901,000 円	106,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	106,000 円	106,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	106,000 円	106,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,641,800 円 (	3,737 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	106,000,000 円	設計監理料率 103,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,059,600 円 (5,684 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,418,560 円
総費用			4,641,800 円
純収益 -			16,776,760 円
建物等に帰属する純収益			7,059,600 円
土地に帰属する純収益 -			9,717,160 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			9,250,736 円 (7,448 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	231,268,400 円 (		186,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡博多(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟
鑑定評価額	70,000,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区上牟田 3 丁目 1 1 8 番 2 「上牟田 3 - 1 1 - 3」			地積 (㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)
	長方形 1:1.2	倉庫、事務所 S 3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域	北西 5.6 m 市道	水道、ガス、下水	東比恵 830 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 21 m、		規模	400 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	共同住宅の混入が見込まれる	街路	5.6 m 市道	交通施設	東比恵 南東方 830 m 法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺には工場や事業所のほかマンションも認められ、中長期的にはマンションの比率が高まってくると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	217,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	189,000 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の上牟田・半道橋等である。需要者の中心は自己の利用目的（工場・倉庫等）の一般事業法人等である。博多駅にも程近く生活利便性に優れるエリアなため、分譲・賃貸マンション開発目的の取引も認められる。開発業者等が牽引役として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、信頼性ある事例より求めたもので、市場性を反映する規範性の高い価格が得られた。収益価格は収益性を反映する価格であるが、賃料の遅行性や想定要素が多い事もあり、規範性はやや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 185,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	低金利といった後押しもあり需要者の物件取得意欲は依然として高く、不動産市況は概ね良好である。		
	変動率 年間 +14.6 % 半年間 %			(地域要因)	工場倉庫等需要のみならず、分譲・賃貸マンション用途の需要もあり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと思われる。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多5C - 1111	福岡市博多区		底地	()	長方形	北西8 m市道		準工 (60,200)		
b	福岡博多5K - 103	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西6.5 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多5C - 1310	福岡市博多区		底地	()	ほぼ長方形	北西23 m市道 北東8.6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多5C - 304	福岡市博多区		建付地	()	正方形	東20 m市道 南6.1 m 角地		準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(151,250) 252,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	267,208	$\frac{100}{[119.6]}$	223,418	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	223,000	
b	() 233,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	269,944	$\frac{100}{[118.2]}$	228,379	画地 0.0 行政 0.0	228,000	
c	() 137,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	140,343	$\frac{100}{[70.5]}$	199,068	その他 0.0	199,000	
d	() 217,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	217,213	$\frac{100}{[101.3]}$	214,425	その他 0.0	214,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 217,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,125,501	2,076,300	7,049,201	4,622,680	2,426,521	(0.9763) 2,369,012	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	62,342,421 円 (189,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	16.5 m x 21.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は倉庫、2 階～3 階は事務所を想定。			有効率の理由	100.0 %	内部階段により1～3階を一体利用。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	倉庫	150.00	100.0	150.00	1,770	265,500	6.0	1,593,000
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,770	265,500	6.0	1,593,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		796,500		4,779,000
年額支払賃料				796,500 円 x 12ヶ月 = 9,558,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一括賃貸借なので共益費の授受はない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,558,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 477,900 円				
以上計 + a+ - -				9,080,100 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,779,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,401 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,125,501 円 (27,653 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大野城5C(賃) - 1001	1,762 (1,754)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,932	対象基準階の 月額実質賃料 1,779 円/㎡
b	福岡博多5C(賃) - 1001	1,216 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,626	月額支払賃料 (1,770 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	354,500 円	70,900,000 x	0.5 %
維持管理費	477,900 円	9,558,000 x	5.0 %
公租公課	土地 499,500 円	査定額	
	建物 602,600 円	70,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,076,300 円 (	6,292 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	70,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,622,680 円 (14,008 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,125,501 円	
総費用		2,076,300 円	
純収益 -		7,049,201 円	
建物等に帰属する純収益		4,622,680 円	
土地に帰属する純収益 -		2,426,521 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,369,012 円 (7,179 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	62,342,421 円 (	189,000 円 / m ²)	