

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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	福岡市博多区千代4丁目331番 千代4 21 27				地積 (㎡)	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)	
	1:2	住宅 S3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東7m 市道	水道、ガス、下水	千代県庁口650m		
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 80m、北 70m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 14m、規模 105㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	千代県庁口駅 北方650m	法令 1住居 (60,200) 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、長く弱含みの市場動向が続いたが、相対的割安感から需要が増大し地価の上昇基調が続いている。						
(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	146,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	103,000 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1,300万円~1,800万円、新築戸建の場合は3,000万円~3,500万円程度である。							
(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の事例を中心として求めた価格で、近年の近隣周辺の強含みとなった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助案し、指定基準地との検討もふまえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡博多(県) - 4	[106.1]	100	100	[100.0]	141,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 114,000 円/㎡	100	[100.0]	[85.7]	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 131,000 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	博多区内のうち都心周辺の良好な交通利便性を有する住宅地では、需要が堅調で、強含みの市場動向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				(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。地価は引き続き強含みの上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +8.4 %	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	博多01C-405	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西7 m市道 北東4 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	博多01C-1203	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西8 m道路		商業 (80,400)		
c	博多01C-110	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西3.9 m市道		準工 (60,200)		
d	福岡博多01C-1104	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南東10 m市道 北西5.5 m 二方路		商業 (90,400)		
e	博多01C-104	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m市道		商業 (80,330)		
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	() 151,257	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	165,930	100 [100.0]	165,930	街路 交通・ 0.0	166,000	
b	() 124,492	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	150,701	100 [110.0]	137,001	接近 環境 0.0	137,000	
c	() 116,186	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,277	100 [81.2]	145,661	画地 行政 0.0	146,000	
d	() 164,973	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	172,562	100 [128.3]	134,499	その他 0.0	134,000	
e	() 190,006	100 [100.0]	[109.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	218,607	100 [147.0]	148,712	[100.0] 100	149,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.16	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 +25.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 146,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)
	2,835,383	636,321	2,199,062	1,753,600	445,462	(0.9757) 434,637	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	10,865,925 円 (103,000 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 準防	60%	200%	200%	105㎡	7.5 m × 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	1,420	76,680	2.0	153,360	1.0	76,680
~ 2	住宅	60.00	95.0	57.00	1,450	82,650	2.0	165,300	1.0	82,650
~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,470	83,790	2.0	167,580	1.0	83,790
~										
~										
計		180.00	93.3	168.00		243,120				486,240 243,120
年額支払賃料						243,120円 × 12ヶ月 =				2,917,440円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0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 × 台 × 12ヶ月 + =				0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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,917,440円 × 5.0% + 円 × 5.0% =				145,872円
以上計 + a+ - -										2,771,568円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						486,240円 × 95.0% × 1.00% =				4,619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%) 243,120円 × 95.0% × 0.2563 =				59,196円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,835,383円 (27,004円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多1C(賃) - 704	1,918 (1,918)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,432円/㎡
b	博多1C(賃) - 703	1,967 (1,887)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,555	月額支払賃料 (1,450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	109,600 円	27,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	204,221 円	2,917,440 ×	7.0 %
公租公課	土地 34,800 円	査定額	
	建物 232,900 円	27,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	27,400 円	27,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,400 円	27,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	636,321 円 (	6,060 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,400,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 40 % + 0.0902 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,753,600 円 (16,701 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,835,383 円	
総費用		636,321 円	
純収益 -		2,199,062 円	
建物等に帰属する純収益		1,753,600 円	
土地に帰属する純収益 -		445,462 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		434,637 円 (4,139 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,865,925 円 (	103,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡博多(県) - 2, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 29,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 153,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (福岡市博多区), area (194㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(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01C - 1107	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m			
b	福岡博多01C - 1104	福岡市博多区				貸家建付地	()	不整形	南東10 m市道 北西5.5 m 二方路		商業 (90,400)			
c	博多31K - 1113	福岡市博多区				更地	()	長方形	南西5.6 m市道 南東3.2 m 準角地		1住居 (70,200)			
d	福岡博多01C - 1109	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	北東7 m市道		準工 (60,200)			
e	博多31K - 308	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	北東7.2 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	() 105,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	112,831	$\frac{100}{[100.0]}$	112,831	街路 交通・ 接近	0.0	113,000			
b	() 164,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,562	$\frac{100}{[114.7]}$	150,446	環境 画地	0.0	150,000			
c	() 115,183	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	119,174	$\frac{100}{[78.7]}$	151,428	行政	0.0	151,000			
d	() 105,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,784	$\frac{100}{[68.3]}$	157,810	その他	0.0	158,000			
e	() 102,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,112	$\frac{100}{[68.3]}$	159,754	[100.0] 100	0.0	160,000			
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 +0.46	街路	-2.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	-1.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.0	交通・接近	+1.0	環境	+2.0
			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 +0.45	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	-18.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.46	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	-33.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.55	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	-33.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 155,000 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)
	3,618,252	762,620	2,855,632	1,900,800	954,832	(0.9757) 931,630	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	23,290,750 円 (120,000 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	90.00	S 2 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住居準防	60%	200%	180%	194㎡	13.0 m × 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	1 K、約30㎡程度を想定			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 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,700	153,000	1.0	153,000
2 ~	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	1.0	157,500
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		310,500		310,500
年額支払賃料					310,500円 × 12ヶ月 = 3,726,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					3,726,000円 × 5.0% + 円 × % = 186,300円			
以上計 + a+ - -					3,539,700円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					310,500円 × 95.0% × 1.00% = 2,950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%) 310,500円 × 95.0% × 0.2563 = 75,602円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					3,618,252円 (18,651円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1202	1,746 (1,709)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,821	対象基準階の 月額実質賃料 1,789円/㎡
b	博多01C(賃) - 1203	1,625 (1,625)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,747	月額支払賃料 (1,750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	118,800 円	29,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	260,820 円	3,726,000 ×	7.0 %
公租公課	土地 71,200 円	査定額	
	建物 252,400 円	29,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	29,700 円	29,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,700 円	29,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	762,620 円 (	3,931 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,700,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
		設備部分 0.0902 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,900,800 円 (9,798 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,618,252 円	
総費用		762,620 円	
純収益 -		2,855,632 円	
建物等に帰属する純収益		1,900,800 円	
土地に帰属する純収益 -		954,832 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		931,630 円 (4,802 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	23,290,750 円 (	120,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
福岡博多(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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)	
	1:1.2	共同住宅 S3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	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 (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 特にない		街路	7.8m市道	交通 雑餉限駅 北東方300m	法令 1住居 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	最寄駅への接近性が良好な一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格段の変動はない。景気回復やマンション素地需要の逼迫に伴い地価は上昇基調で推移している。						
(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	172,000 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	164,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、主として博多区南部に形成された住宅地域である。近隣地域の利用状況や対象不動産の規模等から、主たる市場参加者は、マンションデベロッパー等の開発事業者が中心と考えられる。福岡市内においてマンション用地の需要は高く、面大地の新規供給が少ないため、市場相場を上回る価格での取引も散見される。このような状況から、地価水準は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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、開発法による価格は、開発業者の観点から、最有効使用の建物を想定して求められた投資採算性を反映させた価格である。本件においては、両試算価格は相互に規範性を有するものと判断し、比準価格及び開発法による価格を関連づけ、代表標準地等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -6.0	
	標準地番号 博多 - 3					167,000	準 交通 0.0 域 交通 -9.0	
	公示価格 117,000 円/㎡	[103.4] 100	100	[75.3]	100	167,000	化 環境 0.0 要 環境 -12.0	
		100	[100.0]	[75.3]	100	167,000	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	
(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 0.0 地 街路 -6.0	
	福岡博多(県) - 4					167,000	準 交通 0.0 域 交通 -9.0	
	前年指定基準地の価格 114,000 円/㎡	[106.1] 100	100	[75.3]	100	167,000	化 環境 0.0 要 環境 -12.0	
		100	[100.0]	[75.3]	100	167,000	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	
(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 156,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	博多区内の住宅地においては、景気回復や低金利等を背景に、不動産需要は堅調である。		
	- 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	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 0.0 地 街路 -6.0	
	標準地番号 -					167,000	準 交通 0.0 域 交通 -9.0	
	公示価格 円/㎡	[106.1] 100	100	[75.3]	100	167,000	化 環境 0.0 要 環境 -12.0	
		100	[100.0]	[75.3]	100	167,000	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	
	変動率	年間 +8.3%	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	博多01C - 314	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東11 m 県道 北東6.1 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)	
b	博多01C - 306	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南東9.4 m 市道		1 住居 (60,200)	
c	博多01C - 1202	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	西4 m 市道 北4 m 角地		1 住居 (70,160)	
d	博多31K - 108	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北10 m 市道 北東6.5 m 西1.2 m 三方路		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	(175,140)	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	171,098	100 [101.0]	169,404	街路 0.0 交通・接近 0.0	176,000
b	(120,995)	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	134,368	100 [84.5]	159,015	環境 0.0	165,000
c	(91,665)	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [80.0]	100 [103.0]	116,806	100 [74.5]	156,787	画地 +4.0	163,000
d	(99,511)	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	108,343	100 [64.3]	168,496	行政 0.0 その他 0.0	175,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +10.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0		
			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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 -30.0		
			画地 -3.1	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： 172,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		地域における分譲マンション及び賃貸マンション市場の需給動向を分析の上、分譲マンションを建築することを最有効使用と判断したため。						

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であるため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)		
716,390,632	534,224,521	15	411,000	2,130.00	169,000	2,980.00		
開発法による価格		182,166,111 円 (164,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画											
土地											
総面積		公共用地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)				
		a 道路	b 公園	c その他							
1,112㎡		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 6 F	
敷地有効面積に対する割合											
(55.1%)		(268.0%)		(199.6%)		(68.3%)		(71.48%)		78㎡ 3 L D K	
公法上の規制											
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等	
1 住居 高度地区		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：	
								m m		7.8 m m	
(4)-3 収支計画											
収入											
a 販売単価		住宅		411,000 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		住宅		411,000 円 / ㎡ ×		分譲可能床面積		2,130.00 ㎡ =		販売総額	
		店舗等		円 / ㎡ ×		㎡ =				0 円	
						合 計				875,430,000 円	
支出											
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料		169,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		174,070 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)		174,070 円 / ㎡ ×		延床面積		2,980.00 ㎡ =				建築工事費 (総額)	
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		875,430,000 円 ×		販売管理費比率		13 % =		販売管理費	
										113,805,900 円	
支出合計 + +										632,534,500 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 (×)	
収入		販売総額 (1 期)		61,280,100 円 (7 %)		× 0.9005		(9 ヶ月)		= 55,182,730 円	
		販売総額 (2 期)		26,262,900 円 (3 %)		× 0.8495		(14 ヶ月)		= 22,310,334 円	
		販売総額 (3 期)		787,887,000 円 (90 %)		× 0.8109		(18 ヶ月)		= 638,897,568 円	
収入合計		-		-		-		-		716,390,632 円	
支出		建築工事費 (1 期)		51,872,860 円 (10 %)		× 0.9325		(6 ヶ月)		= 48,371,442 円	
		建築工事費 (2 期)		51,872,860 円 (10 %)		× 0.8696		(12 ヶ月)		= 45,108,639 円	
		建築工事費 (3 期)		414,982,880 円 (80 %)		× 0.8109		(18 ヶ月)		= 336,509,617 円	
		開発負担金		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円	
		販売管理費 (1 期)		91,044,720 円 (80 %)		× 0.9325		(6 ヶ月)		= 84,899,201 円	
		販売管理費 (2 期)		22,761,180 円 (20 %)		× 0.8495		(14 ヶ月)		= 19,335,622 円	
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円	
支出合計		-		-		-		-		534,224,521 円	
(4)-7 開発法による価格											
		収入の現価の総和			716,390,632 円 -			支出の現価の総和			534,224,521 円 =
								開発法による価格			182,166,111 円
											164,000 円 / ㎡

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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. Includes address: 福岡博多(県) - 4, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 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, [平成31年1月] 94,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区那珂1丁目118番, 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). (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: 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 123,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 98,600 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し、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4,000万円前後である。 (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、収益価格を比較考量し、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) 公称価額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 114,000 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 博多 - 3 公示価格 117,000 円/㎡, 変動率 年間 +6.1% 半年間 +3.4%.

(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	博多01C - 1312	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西4 m市道		工業 (60,200)		
b	博多31K - 509	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		準工 (60,200)		
c	博多01C - 1303	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東4.2 m市道 南西4 m 準角地		1住居 (70,168) 高度地区2種20m		
d	博多31K - 108	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北10 m市道 北東6.5 m 西1.2 m 三方路		準工 (70,200)		
e	博多01C - 706	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(88,966)	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,834	100 [83.7]	108,523	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	109,000	
b	() 112,600	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,806	100 [110.2]	108,717	環境 0.0	109,000	
c	() 115,364	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	118,757	100 [102.0]	116,428	画地 0.0	116,000	
d	() 99,511	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	108,343	100 [87.8]	123,397	行政 0.0 その他 0.0	123,000	
e	() 145,709	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	151,368	100 [97.0]	156,049	[100.0] 100	156,000	
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 +0.41	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 -3.1	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 123,000 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)
	3,030,082	570,084	2,459,998	1,728,000	731,998	(0.9757) 714,210	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	17,855,250 円 (98,600 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	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	60%	200%	160%	181㎡	14.0 m × 13.0 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40㎡程度を想定した。			有効率の理由	91.0%	建物の構造・階層・規模・用途より判断した

(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	93.00	88.0	81.84	1,436	117,522	1.0		117,522	
2 ~ 2	住宅	93.00	94.0	87.42	1,465	128,070	1.0		128,070	
~										
~										
~										
計		186.00	91.0	169.26		245,592			245,592	
年額支払賃料					245,592円 × 12ヶ月 = 2,947,104円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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)					10,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 240,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金などで担保されているため計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					2,947,104円 × 5.0% + 240,000円 × 5.0% = 159,355円					
以上計 + a+ - -					3,027,749円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					245,592円 × 95.0% × 1.00% = 2,333円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円					
総収益 + + +					3,030,082円 (16,741円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 301	1,640 (1,640)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [112.0]	100 [110.0]	1,513	対象基準階の月額実質賃料 1,466円/㎡
b	博多31K(賃) - 1105	1,293 (1,277)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [95.0]	1,418	月額支払賃料 (1,465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	108,000 円	27,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	127,484 円	3,187,104 ×	4.0 %
公租公課	土地 51,100 円	査定額	
	建物 229,500 円	27,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	27,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	570,084 円 (	3,150 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,000,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² × 186.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,728,000 円 (9,547 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,030,082 円
総費用			570,084 円
純収益 -			2,459,998 円
建物等に帰属する純収益			1,728,000 円
土地に帰属する純収益 -			731,998 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			714,210 円 (3,946 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	17,855,250 円 (		98,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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 (㎡)	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)			
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西5m 市道	水道、 下水	福岡空港4.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、			規模	150㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5m 市道	交通 福岡空港駅 南東方 4.2km	法令	1住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	57,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に博多区郊外及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者とみられる。都心への交通利便性は劣るものの、土地価格は当区中心部に比べて割安であるため、需要は見られるようになってきている。需要の中心は、土地150㎡前後で1,000万円強、新築の戸建物件であれば3,500万円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか共同住宅が見られる地域であるが、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、更には代表標準地価格との検討の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0
	博多	- 3						標準 交通 0.0	域 交通 +10.0	
	公示価格	[103.4]	100	100	[100.0]		69,400	標準 環境 0.0	要 環境 +65.0	
	117,000 円/㎡	100	[100.0]	[174.3]	100			補 画地 0.0	因 行政 -1.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								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 -3.0
	福岡博多(県)	- 4						標準 交通 0.0	域 交通 +10.0	
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[100.0]		69,400	標準 環境 0.0	要 環境 +65.0	
	114,000 円/㎡	100	[100.0]	[174.3]	100			補 画地 0.0	因 行政 -1.0	
								正 行政 0.0	その他 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 69,900 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口・世帯数は増加傾向で、住宅地、商業地、工業地ともに土地需要は依然として活発である。高い水準での取引も多い。				
	- 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		形成要因		(地域要因)	交通利便性が劣る郊外の住宅地域であるものの、区域においては値ごろ感があって、需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続いている。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				
	標準地番号		の							
	公示価格		の							
	変動率	年間 +1.3 %	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	博多01C - 1311	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
b	博多31K - 115	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
c	博多01C - 309	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	東9 m町道		1低専 (50,80)				
d	博多01C - 1312	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西4 m市道		工業 (60,200)				
e	博多01C - 1302	福岡市博多区		更地	()	台形	西4.4 m市道 東4.5 m 二方路		1住居 (60,176) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 60,253	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	64,376	$\frac{100}{[91.8]}$	70,126	街路 交通・ 0.0	70,100			
b	() 65,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	69,948	$\frac{100}{[101.0]}$	69,255	接近 環境 0.0	69,300			
c	() 75,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	80,132	$\frac{100}{[106.0]}$	75,596	画地 行政 0.0	75,600			
d	() 88,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,834	$\frac{100}{[127.4]}$	71,298	その他 0.0	71,300			
e	() 101,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	106,960	$\frac{100}{[150.3]}$	71,164	[100.0] 100	71,200			
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 +0.19	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	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
c	正常	% / 月 +0.21	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 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +45.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 71,500 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)
	2,283,587	512,176	1,771,411	1,420,800	350,611	(0.9757) 342,091	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	8,552,275 円 (57,400 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	60%	200%	200%	149㎡	10.0 m × 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36㎡程度を想定			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 ~	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,200	86,400	1.0	86,400
2 ~	共同住宅	72.00	100.0	72.00	1,250	90,000	1.0	90,000
~								
~								
~								
計		144.00	100.0	144.00		176,400		176,400
年額支払賃料					176,400円 × 12ヶ月 = 2,116,800円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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)					5,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 240,000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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					2,116,800円 × 5.0% + 240,000円 × 5.0% = 117,840円			
以上計 + a+ - -					2,238,960円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					176,400円 × 95.0% × 1.00% = 1,676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%) 176,400円 × 95.0% × 0.2563 = 42,951円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					2,283,587円 (15,326円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1204	1,525 (1,525)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,341	対象基準階の 月額実質賃料 1,278円/㎡
b	博多01C(賃) - 1205	1,303 (1,250)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,185	月額支払賃料 (1,250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	88,800 円	22,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	164,976 円	2,356,800 ×	7.0 %
公租公課	土地 25,300 円	査定額	
	建物 188,700 円	22,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	512,176 円 (	3,437 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,200,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 144.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,420,800 円 (9,536 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,283,587 円	
総費用		512,176 円	
純収益 -		1,771,411 円	
建物等に帰属する純収益		1,420,800 円	
土地に帰属する純収益 -		350,611 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		342,091 円 (2,296 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,552,275 円 (	57,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 国土総合研究所. Values include 福岡博多(県) - 6, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 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, [平成31年1月] 105,000 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, 福岡市博多区西春町3丁目5番2, 西春町3 3 3 3, 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). (2) 近隣地域: 範囲, 東 100m, 西 70m, 南 20m, 北 130m, 標準的使用, 低層住宅地. (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 141,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 108,000 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、春日市との行政境に近接しているため、「南福岡」「雑餉隈」「春日原」の各駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか相続対策の賃貸経営を目的とした個人等も見られる。西鉄天神大牟田線連続立体交差事業（雑餉隈駅付近）が動き出し、春日原駅を最寄駅とする近隣地域への直接的影響は薄い。地価の相対的バランスには影響が見られる。中心となる価格帯は標準的規模で6000万円前後である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中規模一般住宅の中にアパート、マンション等が混在する住宅地域である。比準価格は、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的価格で規範性を有する。収益価格は理論的価格であるが、相続対策による賃貸経営が目立ち、手法的にも賃料の遅行性・想定要素を含む点等にやや難があり、比準価格の検証手段とする。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地との均衡及び地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公称価額表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡博多(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 114,000 円/㎡, 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/㎡), 140,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 128,000 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 +9.4%, 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	博多01C-5	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 南西6 m 準角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
b	博多01C-3	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南西12 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
c	博多01C-1202	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道 北4 m 角地		1 住居 (70,160)		
d	博多31K-1306	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	西4.8 m市道		1 住居 (60,192) 高度地区2種20m		
e	博多01C-1315	福岡市博多区		更地	()	長方形	南4.3 m私道		1 住居 (60,172) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 144,444	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	146,388	100 [105.0]	139,417	街路 交通・ 0.0	139,000	
b	() 162,837	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	176,352	100 [118.6]	148,695	接近 環境 0.0	149,000	
c	() 91,665	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [80.0]	100 [103.0]	116,806	100 [84.9]	137,581	画地 行政 0.0	138,000	
d	() 122,750	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	136,164	100 [99.8]	136,437	その他 0.0	136,000	
e	() 156,177	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [97.0]	163,422	100 [95.1]	171,842	[100.0] 100	172,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.49	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 141,000 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			既成市街地のため適用困難					
(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)
	14,595,633	4,133,797	10,461,836	8,551,400	1,910,436	(0.9556) 1,825,613	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	45,640,325 円 (108,000 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	60%	200%	200%	422㎡	22.6 m × 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	40㎡程度の1LDK、18戸を想定			有効率の理由	91.6%	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	1,450	234,900	1.0		234,900	
							2.0		469,800	
2 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,470	246,078	1.0		246,078	
							2.0		492,156	
3 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,500	251,100	1.0		251,100	
							2.0		502,200	
4 ~	住宅	180.00	93.0	167.40	1,500	251,100	1.0		251,100	
							2.0		502,200	
5 ~	住宅	90.00	86.0	77.40	1,530	118,422	1.0		118,422	
							2.0		236,844	
計		810.00	91.6	741.60		1,101,600			1,101,600 2,203,200	
年額支払賃料				1,101,600円 × 12ヶ月 = 13,219,200円						
a共益費(管理費)				90円/㎡ × 741.60㎡ × 12ヶ月 = 800,928円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000円/台 × 8台 × 12ヶ月 + = 768,000円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				14,020,128円 × 5.0% + 768,000円 × 5.0% = 739,406円						
以上計 + a+ - -				14,048,722円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,101,600円 × 95.0% × 1.00% = 10,465円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,203,200円 × 95.0% × 0.2563 = 536,446円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円						
総収益 + + +				14,595,633円 (34,587円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 903	1,545 (1,513)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,581	対象基準階の 月額実質賃料 1,565円/㎡
b	博多31K(賃) - 1103	1,276 (1,211)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [90.0]	1,390	月額支払賃料 (1,500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	572,000 円	143,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,922,457 円	14,788,128 ×	13.0 %
公租公課	土地 137,840 円	査定額	
	建物 1,215,500 円	143,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	143,000 円	143,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,133,797 円 (	9,796 円 / m ²)	(経費率 28.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	143,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 810.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	8,551,400 円 (20,264 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,595,633 円
総費用			4,133,797 円
純収益 -			10,461,836 円
建物等に帰属する純収益			8,551,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,910,436 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,825,613 円 (4,326 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	45,640,325 円 (		108,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
福岡博多(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	47,800,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区空港前2丁目1840番2ほか1筆 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)		
	1:2	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西5.8m市道	水道、下水	福岡空港550m	(その他)		
(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 15m、奥行 約 20m、規模		300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない。		街 5.8m市道	交通 福岡空港駅 北東方550m	法令 1住居(60,200)			
	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る。最寄駅及び博多駅への接近性も良好で今後も戸建住宅や共同住宅を中心とした需要が見込まれ、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。							
(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	163,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	139,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は市営地下鉄空港線、JR鹿児島本線、西鉄天神大牟田線沿線で博多区東部の住宅地域。需要者の中心は福岡市中心部へ通勤する一次取得者、賃貸経営を営む個人・法人の投資家、同一需給圏外からの転入者等。福岡空港の完全民営化が始まり、福岡空港駅の地下鉄アクセスホールが完成。地下鉄駅に近いためまとまった画地規模であればアパート・マンション用地の需要も考えられる。需要の中心となる価格帯は、画地規模にもよるが5,000万円程度。								
(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、市場性に着目して試算したものであり、取引の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性に着目して求めた価格であるが、価格水準に見合うだけの賃料徴収が難しく、算定過程で想定要素を多く含むことからやや低位に試算された。自目的での取引が中心だが投資目的での取引も見られる地域でもある。従って、比準価格を中心に、収益価格を参考として、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	補 正 其他	
			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 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	114,000 円/㎡	[106.1]	100	100	[100.0]	159,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[76.0]	100		地 域 要 因 其他 -3.0 -2.0 -20.0 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 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 +8.0% 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		博多区の人口世帯数共に増加傾向にあり、低金利政策も続いており、福岡市中心部の鉄道沿線の住宅地の需要は堅調に推移している。		
	地域要因		要因		要因		一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域。博多駅及び最寄駅への接近性が良好な住宅地であることから需要は堅調に推移している。		
	個別的要因		要因		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	博多01C - 501	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南西6.8 m市道		1住居 (60,200)		
b	博多31K - 410	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	博多01C - 706	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	博多01C - 604	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東5.8 m市道		準工 (60,200)		
e	博多01C - 5	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 南西6 m 準角地		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 147,071	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	152,218	$\frac{100}{[93.0]}$	163,675	街路 交通・ 0.0	164,000	
b	() 132,376	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	146,289	$\frac{100}{[90.9]}$	160,934	接近 環境 0.0	161,000	
c	() 145,709	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	151,368	$\frac{100}{[93.1]}$	162,586	画地 行政 0.0	163,000	
d	() 154,881	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	161,231	$\frac{100}{[99.0]}$	162,860	その他 0.0	163,000	
e	() 144,444	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	146,388	$\frac{100}{[90.0]}$	162,653	[100.0] 100	163,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	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 -10.0	画地 -2.0	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 163,000 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)
	8,812,937	1,704,813	7,108,124	5,427,200	1,680,924	(0.9757) 1,640,078	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	41,001,950 円 (139,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
住宅	177.00	S	3 F	531.00		
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	60 %	200 %	200 %	295 ㎡	13.0 m × 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	平均専有面積 4 0 ㎡程度を想定。			有効率の理由	88.3 %	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	住宅	177.00	85.0	150.45	1,520	228,684	1.0	228,684
2 ~ 2	住宅	177.00	90.0	159.30	1,550	246,915	1.0	246,915
3 ~ 3	住宅	177.00	90.0	159.30	1,520	242,136	1.0	242,136
~								
~								
計		531.00	88.3	469.05		717,735		717,735
年額支払賃料					717,735 円 × 12ヶ月 = 8,612,820 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 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がないため計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 480,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金などで担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					8,612,820 円 × 5.0 % + 480,000 円 × 5.0 % = 454,641 円			
以上計 + a+ - -					8,638,179 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 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 %) 717,735 円 × 95.0 % × 0.2563 = 174,758 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					8,812,937 円 (29,874 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 901	1,657 (1,589)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,614	対象基準階の 月額実質賃料 1,583 円/㎡
b	博多01C(賃) - 902	1,400 (1,371)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,535	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	博多01C(賃) - 903	1,545 (1,513)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,625	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	339,200 円	84,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	363,713 円	9,092,820 ×	4.0 %
公租公課	土地 111,500 円	査定額	
	建物 720,800 円	84,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	84,800 円	84,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	84,800 円	84,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,704,813 円 (	5,779 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	84,800,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 531.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,427,200 円 (18,397 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,812,937 円	
総費用		1,704,813 円	
純収益 -		7,108,124 円	
建物等に帰属する純収益		5,427,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,680,924 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,640,078 円 (5,560 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	41,001,950 円 (	139,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社	
福岡博多(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟	印

鑑定評価額	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6)路線価	[平成31年1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 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)			
	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)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地又は共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 14 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	街路	7.8 m 市道	交通施設	竹下駅南東方 750 m	法令 1 住居 (60,200) 規制		
地域要因の将来予測	周辺の青物市場跡地において再開発が進捗中。8 ha 超の敷地に商業施設、広場、体験農園、クリニックモール等を整備予定で令和 3 年度の開業が見込まれている。当該施設が地価に与える影響が注目される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	122,000 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南部一帯の住宅地域。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤する同一需給圏内の居住者、さらに他地域からの転入者である。駅近で交通利便性に優れ、ある程度の画地規模であれば、アパート、マンション用地の需要もある。市場の中心価格は、画地の規模等により異なるが、土地は 2 0 0 0 万円超、中古戸建物件で 3 5 0 0 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、信頼性ある事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で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等から、規範性やや劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定標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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通		域 交通
	円/㎡	100	[]	[]	100		補 環境	要 環境		
							正 行政	因 行政		
							その他	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 訳	標 街路	地 街路	
	福岡博多(県) - 4							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[100.0]		化 環境	要 環境		
	114,000 円/㎡	100	[100.0]	[88.4]	100	137,000	補 画地	因 行政		
							正 行政	その他		
							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 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気回復基調及び低金利を受け不動産需要は堅調。地価も上昇傾向で推移している。				
	- 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				(地域 要因)	生活利便性に優れる地域であることから土地需要は多く、地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	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	博多31K - 1104	福岡市博多区		貸家 建付地	()	不整形	東3 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
b	博多01C - 501	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南西6.8 m市道		1住居 (60,200)		
c	博多01C - 706	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		準住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
d	博多31K - 708	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道		工業 (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	(141,726)	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	155,022	100 [104.5]	148,346	街路 交通・ 0.0	148,000	
b	() 147,071	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	152,218	100 [103.4]	147,213	接近 環境 0.0	147,000	
c	() 145,709	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	151,368	100 [102.4]	147,820	画地 行政 0.0	148,000	
d	() 103,282	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	106,690	100 [69.3]	153,954	その他 0.0	154,000	
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 +0.51	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 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	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： 148,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,804,281	1,218,268	3,586,013	2,536,920	1,049,093	(0.9722) 1,019,928	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	25,498,200 円 (122,000 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 (㎡)		
住宅	125.00	W 2 F		250.00		
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	60%	200%	200%	209㎡	15.0 m × 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	住戸数8戸、平均専有面積30㎡弱を想定。			有効率の理由	96.0%	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	125.00	96.0	120.00	1,620	194,400	1.0	194,400	1.0	194,400
2 ~ 2	住宅	125.00	96.0	120.00	1,620	194,400	1.0	194,400	1.0	194,400
~										
~										
~										
計		250.00	96.0	240.00		388,800				388,800
年額支払賃料						388,800円 × 12ヶ月 = 4,665,600円				
a共益費(管理費)						100円/㎡ × 240.00㎡ × 12ヶ月 = 288,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費は周辺の類似不動産の水準を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などで担保されているため計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						4,953,600円 × 5.0% + 円 × 5.0% = 247,680円				
以上計 + a+ - -						4,705,920円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						388,800円 × 95.0% × 1.00% = 3,694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%) 388,800円 × 95.0% × 0.2563 = 94,667円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円				
総収益 + + +						4,804,281円 (22,987円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1051	2,035 (2,035)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [108.0]	100 [109.0]	1,695	対象基準階の月額実質賃料 1,656円/㎡
b	博多01C(賃) - 1052	1,331 (1,276)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [104.0]	100 [94.0]	1,602	月額支払賃料 (1,620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	139,200 円	34,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	643,968 円	4,953,600 ×	13.0 %
公租公課	土地 69,700 円	査定額	
	建物 295,800 円	34,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	34,800 円	34,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,800 円	34,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,218,268 円 (	5,829 円 / m ²)	(経費率 25.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 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	18 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	0.9722
(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	34,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 × 40 % +	仕上部分 0.0792 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,536,920 円 (12,138 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,804,281 円
総費用			1,218,268 円
純収益 -			3,586,013 円
建物等に帰属する純収益			2,536,920 円
土地に帰属する純収益 -			1,049,093 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,019,928 円 (4,880 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	25,498,200 円 (		122,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡博多(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	3,360,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,670,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路 線 価 値	[平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	3,260,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東1丁目245番ほか5筆 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)		
	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30 m 国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	博多150 m			
(2)近隣地域	範囲	東 45 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m	標準的使用	店舗兼事務所					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 46 m、	規模	600㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 博多駅筑紫口の駅前商業地域	街 30 m国道	交通 博多駅 北東方150 m	法令 商業 (100,600)	規制 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	商業施設の開発等により博多駅周辺は都心機能を増大させている。ホテルの用地需要を始め、空室率低下や賃料上昇を背景にオフィスビルの取得需要も高く、地価は力強い上昇を示している。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所				(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	4,760,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	3,270,000 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	同一需給圏は市中心部の商業地域である。需要者の中心はJリートや私募ファンド、資金力に余裕がある法人、さらにデベロッパーを含む大手不動産業者等であり、近年ではホテルの建設を目的とした土地の取得も目立つ。オフィス賃料も上昇傾向にあることや、博多駅周辺が都市機能を増大させていることもあり将来に対する期待感が高く、取引利回りは低下し、地価は明確な上昇傾向である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値間に開差が生じたため、調整して鑑定評価額を決定する。比準価格は現実の不動産市場において生じた取引事例を価格判定の基礎とする実証的かつ客観的な試算価格である。一方、収益価格は、試算過程に想定要素が多く含まれており、相対的規範性は劣ると判断される。以上より、本件では、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地 標準地番号 博多 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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +26.0 因 行政 +10.0 其他 0.0
	公示価格 5,930,000 円/㎡	[108.6] 100	100 [105.0]	100 [138.6]	[105.0] 100	4,650,000			
(9)指か 定ら 基 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 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 3,880,000 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 博多 5 - 2 公示価格 4,280,000 円/㎡ 変動率 年間 +20.4% 半年間 +9.1%	価 格 形 成 要 因		変 動 状 況	要 因	要 因	要 因	要 因	
					(一般的 要因)	低金利政策や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堅調に推移している。			
					(地域 要因)	博多駅再開発ビルの開業等による繁華性の高まりやホテル・オフィスの不足も相まって不動産取得需要は依然高い状態が続いている。			
					(個別 的要 因)	個別的要因に変動はない。但し、二方路であり、当該地域において優位性が認められる。			

(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	博多01C - 709	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西16 m市道 北西7.5 m 角地		商業 (90,500)					
b	博多01C - 902	福岡市博多区		貸家 建付地	()	長方形	南西16 m市道 北西6 m 角地		商業 (90,485) 駐車場整備地区					
c	博多01C - 401	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南8 m市道 西7.8 m 角地		商業 (90,480) 駐車場整備地区 地区計画等					
d	福岡博多01C - 1108	福岡市博多区		貸家 建付地	()	長方形	北東16 m市道 南東10 m 角地		商業 (90,500) 駐車付置義務					
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	() 4,234,859	$\frac{100}{[100.0]}$	[116.0] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,678,511	$\frac{100}{[103.4]}$	4,524,672	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	4,750,000				
b	() 4,179,840	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,678,986	$\frac{100}{[102.4]}$	4,569,322	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	4,800,000				
c	() 2,157,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[120.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,473,912	$\frac{100}{[55.9]}$	4,425,603	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	4,650,000				
d	() 2,291,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,522,802	$\frac{100}{[56.9]}$	4,433,747	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	4,660,000				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +2.00	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 -7.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+17.0
b	正常	% / 月 +1.70	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	-3.0 -7.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+17.0
c	正常	% / 月 +1.70	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	-7.0 -7.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-36.0
d	正常	% / 月 +1.42	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 -7.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-35.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,760,000 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)
	231,249,439	64,226,673	167,022,766	66,255,000	100,767,766	(0.9343) 94,147,324	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	2,353,683,100 円 (3,270,000 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	SRC 12 F		4,307.02								
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 × 49.5 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階店舗、2階以上事務所、タワー式駐車場(48台)			有効率 の理由	70.8 %	店舗兼事務所としては標準的						
(3)-3 総収益算出内訳												
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)				
1 ~ 1	店舗	340.21	85.0	289.18	8,300	2,400,194	12.0	28,802,328				
1 ~ 1	駐車場	20.89										
2 ~ 12	事務所	358.72	70.0	251.10	4,960	1,245,456	6.0	7,472,736				
~												
~												
計		4,307.02	70.8	3,051.28		16,100,210		111,002,424				
年額支払賃料				16,100,210 円 × 12ヶ月 =				193,202,520 円				
a共益費(管理費)				800 円/㎡ × 3051.28 ㎡ × 12ヶ月 =				29,292,288 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺事務所ビルの共益費水準を基に査定								
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 × 48 台 × 12ヶ月 +				= 17,280,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				222,494,808 円 × 4.0 % + 17,280,000 円 × 4.0 % =				9,590,992 円				
以上計 + a+ - -										230,183,816 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				111,002,424 円 × 96.0 % × 1.00 % =				1,065,623 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円				
総収益 + + +				231,249,439 円				(321,626 円/㎡)				
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料												
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料		
a	博多(賃)3 1 K - 1402	3,569 (3,539)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	4,999	対象基準階の 月額実質賃料 4,980 円/㎡		
b	博多01C(賃) - 904	3,339 (3,317)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,959	月額支払賃料 (4,960 円/㎡)		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B		

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額		算出根拠
修繕費	5,250,000 円		1,050,000,000 × 0.5 %
維持管理費	23,977,481 円		239,774,808 × 10.0 %
公租公課	土地	23,974,192 円	査定額
	建物	8,925,000 円	1,050,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,050,000 円		1,050,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,050,000 円		1,050,000,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	64,226,673 円 (		89,328 円 / m ²) (経費率 27.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,050,000,000 円	設計監理料率 237,000 円 / m ² × 4,307.02 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0466 × 40 % + 0.0579 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	66,255,000 円 (92,149 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	231,249,439 円		
総費用	64,226,673 円		
純収益 -	167,022,766 円		
建物等に帰属する純収益	66,255,000 円		
土地に帰属する純収益 -	100,767,766 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	94,147,324 円 (130,942 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,353,683,100 円 (	3,270,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 印

鑑定評価額	667,000,000 円	1㎡当たりの価格	600,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	440,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	福岡市博多区東光2丁目152番2ほか5筆 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)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 120m、南 70m、北 60m			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 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もみられる。	街路	2.0m国道	交通施設	博多駅 北東方800m 法令 商業(80,400) 規制	
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	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	614,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	445,000 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、不動産ディベロッパーのほか不動産投資家及び自社ビル購入予定の法人等が考えられる。博多駅から徒歩圏内であることからオフィスビルやホテル、賃貸マンション等の需要も極めて高い。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、坪単価では200~250万円前後である。							
(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、いずれも幹線沿いの事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。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)公規価示標準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 補正 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 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	福岡博多(県) 5 - 13	[120.9]	100	100	[102.0]	598,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 -8.0 0.0 +43.0 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 509,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	福岡市中心部はオフィス、ホテル、マンションなど開発業者の投資意欲が根強く、流通物件が少ないことから需要はひっ迫している。			
	- 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 公示価格 円/㎡				地域要因	博多駅へのアクセスが良好な幹線沿いの地域で、用途の多様性が極めて高いことから土地需要も高く、地価上昇は継続している。		
変動率 年間 +17.9% 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多01C - 301	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (80,400)	
b	博多01C - 605	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m国道		商業 (80,500)	
c	博多31K - 1032	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東24 m市道 北西12 m 二方路		商業 (80,400)	
d	博多01C - 1305	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北東20 m国道		商業 (80,400)	
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	() 613,201	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	689,061	100 [110.6]	623,021	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	635,000
b	() 791,794	100 [100.0]	[111.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	882,059	100 [142.9]	617,256	画地 +2.0 行政 0.0	630,000
c	() 341,008	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [/]	100 [99.9]	367,633	100 [64.5]	569,974	その他 0.0	581,000
d	() 309,620	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	359,847	100 [60.2]	597,752	その他 0.0	610,000
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				工地域要因の比較の内訳			
a	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 -4.0	環境 +13.0		
			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 +1.63	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 +30.0		
			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 +1.10	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 -38.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.46	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 -36.0		
			画地 -10.0	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： 614,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	109,787,208	32,707,100	77,080,108	55,906,600	21,173,508	(0.9343) 19,782,409	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	494,560,225 円 (445,000 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
商業準防	80 %	400 %	400 %	1,111 ㎡	22.0 m × 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、事務所が混在する地域のため			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	2,950	958,750	10.0	9,587,500		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	2,480	930,000	8.0	7,440,000		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	73.4	2,950.00		7,468,750		61,667,500		
年額支払賃料					7,468,750 円 × 12ヶ月 = 89,625,000 円					
a共益費(管理費)					600 円/㎡ × 2950.00 ㎡ × 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)					15,000 円/台 × 16 台 × 12ヶ月 + = 2,880,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					110,865,000 円 × 4.0 % + 2,880,000 円 × 4.0 % = 4,549,800 円					
以上計 + a+ - -					109,195,200 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					61,667,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 592,008 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 × % × % = 0 円					
総収益 + + +					109,787,208 円 (98,818 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1101	2,671 (2,656)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,593	対象基準階の月額実質賃料 2,494 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1102	2,412 (2,361)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,412	月額支払賃料 (2,480 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	4,430,000 円	886,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	15,924,300 円	113,745,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 3,049,800 円	査定額	
	建物 7,531,000 円	886,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	886,000 円	886,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	886,000 円	886,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	32,707,100 円 (	29,439 円 / m ²)	(経費率 29.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	886,000,000 円	設計監理料率 214,000 円 / m ² × 4,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	55,906,600 円 (50,321 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			109,787,208 円
総費用			32,707,100 円
純収益 -			77,080,108 円
建物等に帰属する純収益			55,906,600 円
土地に帰属する純収益 -			21,173,508 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			19,782,409 円 (17,806 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	494,560,225 円 (		445,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新日本総合鑑定株式会社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 石田 美紀子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 141,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 560,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	博多01C - 601	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東15 m市道 南西8 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区				
b	博多31K - 515	福岡市博多区		建付地	()	台形	北36.8 m県道 北東9.2 m 南東6.5 m 三方路		商業 (90,500)				
c	博多01C - 404	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東12 m市道		商業 (80,500) 駐車場整備地区				
d	福岡博多01C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東15.3 m市道		商業 (80,500) 駐車付置義務				
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	() 653,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	716,771	$\frac{100}{[124.8]}$	574,336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	574,000			
b	() 423,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	462,526	$\frac{100}{[80.0]}$	578,158	画地 0.0 行政 0.0	578,000			
c	() 583,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	662,396	$\frac{100}{[113.7]}$	582,582	その他 0.0	583,000			
d	() 437,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	458,451	$\frac{100}{[82.9]}$	553,017	その他 0.0	553,000			
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 +1.18	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 +30.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -6.0	交通・接近 +10.0	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 +1.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0	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： 572,000 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)
	23,773,947	6,691,704	17,082,243	12,493,800	4,588,443	(0.9556) 4,384,716	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	109,617,900 円 (435,000 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				
商業準防	80 %	500 %	500 %	252 ㎡	13.0 m × 20.0 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	2,500	175,000	8.0	1,400,000		
2 ~ 2	事務所	200.00	70.0	140.00	2,400	336,000	8.0	2,688,000		
3 ~ 5	住宅	200.00	85.0	170.00	2,240	380,800	2.0	761,600		
~		20.00								
~										
計		1,020.00	70.6	720.00		1,653,400		6,372,800		
年額支払賃料				1,653,400 円 × 12ヶ月 = 19,840,800 円						
a共益費(管理費)				500 円/㎡ × 720.00 ㎡ × 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 × 3台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,160,800 円 × 4.0 % + 540,000 円 × 4.0 % = 988,032 円						
以上計 + a+ - -				23,712,768 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,372,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 61,179 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				23,773,947 円 (94,341 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1103	2,334 (2,334)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,311	対象基準階の 月額実質賃料 2,244 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1104	2,338 (2,289)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,227	月額支払賃料 (2,240 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	990,000 円	198,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,211,104 円	24,700,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 411,600 円	査定額	
	建物 1,683,000 円	198,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	198,000 円	198,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	198,000 円	198,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,691,704 円 (	26,554 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	198,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 1,020.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
		設備部分 0.0902 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	12,493,800 円 (49,579 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,773,947 円	
総費用		6,691,704 円	
純収益 -		17,082,243 円	
建物等に帰属する純収益		12,493,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,588,443 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,384,716 円 (17,400 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	109,617,900 円 (	435,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	337,000,000 円	1㎡当たりの価格	660,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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 (その他)	
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC9	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1.2km		
(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	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	博多駅 南東方1.2km 法令 商業 (80,500) 規制	
	地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、共同住宅、営業所等が混在する商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	高層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	677,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	439,000 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及びその周辺の商業地域である。需要者の中心は、店舗・事務所・共同住宅用地の取得を考える不動産業者等である。取引価格は用途、規模等によりバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。最寄駅よりやや距離を有するがバス便も多くオフィスビル等が集積するエリアであり、商業地の需要の高まりから地価は上昇基調が続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域において中高層事務所ビルや高層共同住宅の収益物件も見られるが、地価水準に見合う賃料が徴求できず低位に求められた。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等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)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡博多(県) 5 - 13							
	前年指定基準地の価格	[120.9]	100	100	[100.0]	660,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
	670,000 円/㎡	100	[105.0]	[116.8]	100		-8.0 +3.0 +37.0 -10.0 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 560,000 円/㎡		価格変動状況 要因	福岡市の人口増加等に伴い、全般的に需要は堅調である。博多駅南地区における不動産投資意欲も旺盛で、商業地の需要は特に強い。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			中高層事務所ビル、共同住宅、営業所等が混在する商業地域である。土地需要は強く、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。				
	変動率	年間 +17.9%	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	博多01C - 301	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (80,400)		
b	博多31K - 414	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (80,476) 駐車場整備地区		
c	博多31K - 801	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.2 m市道 南東4 m 角地		商業 (90,432)		
d	博多31K - 515	福岡市博多区		建付地	()	台形	北36.8 m県道 北東9.2 m 南東6.5 m 三方路		商業 (90,500)		
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	() 613,201	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	689,061	100 [99.7]	691,134	街路 交通・ 0.0	691,000	
b	() 699,464	100 [100.0]	[123.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	880,754	100 [130.0]	677,503	接近 環境 0.0	678,000	
c	() 426,670	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	439,097	100 [66.3]	662,288	画地 行政 0.0	662,000	
d	() 423,411	100 [100.0]	[114.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	462,526	100 [69.6]	664,549	その他 0.0	665,000	
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 +1.50	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 +13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +2.13	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 +37.0	画地 -2.0	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 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.34	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 -26.0	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： 677,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	53,285,886	14,849,637	38,436,249	28,836,700	9,599,549	(0.9343) 8,968,859	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	224,221,475 円 (439,000 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	80 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m × 24.0 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 1 L D K タイプ (平均専有面積 3 6 ㎡)、タワー式駐車場 2 5 台。			有効率の理由	73.8 %	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 ~	店舗	240.00	70.0	168.00	3,000	504,000	12.0		6,048,000	
2 ~	事務所	240.00	80.0	192.00	2,400	460,800	6.0		2,764,800	
3 ~	住宅	240.00	90.0	216.00	1,950	421,200	2.0		842,400	
							1.0		421,200	
4 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	1,950	421,200	2.0		842,400	
							1.0		421,200	
~	駐車場	375.00								
計		2,535.00	73.8	1,872.00		3,913,200			14,709,600	2,948,400
年額支払賃料					3,913,200 円 × 12ヶ月 =					46,958,400 円
a共益費(管理費)					140 円/㎡ × 1872.00 ㎡ × 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)					15,000 円/台 × 25 台 × 12ヶ月 +					= 4,500,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					50,103,360 円 × 4.0 % + 4,500,000 円 × 4.0 % =					2,184,134 円
以上計 + a+ - -										52,419,226 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					14,709,600 円 × 96.0 % × 1.00 % =					141,212 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 %) 2,948,400 円 × 96.0 % × 0.2563 =					725,448 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					53,285,886 円 (104,278 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多 0 1 C (賃) - 901	1,657 (1,589)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,744	対象基準階の月額実質賃料 1,995 円/㎡
b	博多 3 1 K (賃) - 1107	2,061 (1,977)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,061	月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	博多 0 1 C (賃) - 401	2,208 (2,117)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,208	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	2,285,000 円	457,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,098,437 円	54,603,360 ×	13.0 %
公租公課	土地 667,700 円	査定額	
	建物 3,884,500 円	457,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	457,000 円	457,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	457,000 円	457,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	14,849,637 円 (	29,060 円 / m ²)	(経費率 27.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	457,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 2,535.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	28,836,700 円 (56,432 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		53,285,886 円	
総費用		14,849,637 円	
純収益 -		38,436,249 円	
建物等に帰属する純収益		28,836,700 円	
土地に帰属する純収益 -		9,599,549 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,968,859 円 (17,552 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	224,221,475 円 (	439,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
福岡博多(県) 5 - 5 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 貞和不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,380,000,000 円. 1㎡当たりの価格, 1,550,000 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. Values include dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 24日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 福岡市博多区博多駅前3丁目552番. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 120m, 南 50m, 北 120m. (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 1,560,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、博多区及び中央区の商業地域である. (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、現実の不動産市場において成立した取引事例を価格判定の基礎とする実証的な価格である. (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年標準価格 1,290,000 円/㎡, 変動率 年間 +20.2%.

(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	博多01C-903	福岡市博多区		更地	()	長方形	南東10 m市道		商業 (80,500) 駐車場整備地区		
b	博多01C-402	福岡市博多区		更地	()	ほぼ正方形	北東25 m市道 南東8 m 角地		商業 (90,500)		
c	博多01C-407	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東15 m市道 南西6 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
d	福岡中央01C-1404	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南36 m市道		商業 (80,500) 駐車場整備地区		
e	福岡中央01C-1409	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北西22 m国道 南西9 m 二方路		商業 (90,500) 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	() 879,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[116.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	1,467,005	$\frac{100}{[100.0]}$	1,467,005	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,540,000	
b	() 1,210,003	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,304,498	$\frac{100}{[85.8]}$	1,520,394	環境 0.0	1,600,000	
c	() 1,118,376	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,158,851	$\frac{100}{[78.4]}$	1,478,126	画地 +5.0	1,550,000	
d	() 1,198,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,252,794	$\frac{100}{[84.0]}$	1,491,421	行政 0.0	1,570,000	
e	() 1,247,589	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	1,386,210	$\frac{100}{[92.7]}$	1,495,372	その他 0.0 [105.0] 100	1,570,000	
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 +1.68	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 -30.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.10	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 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,560,000 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)
	168,478,157	50,679,908	117,798,249	66,886,000	50,912,249	(0.9343) 47,567,314	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,189,182,850 円 (1,340,000 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㎡	33.0 m × 24.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1階店舗、2～7階事務所。フロア貸し。立体駐車場20台併設。			有効率 の理由	73.0%	標準設計仕様による。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～1	店舗	620.00	70.0	434.00	4,000	1,736,000	12.0	20,832,000		
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	3,100	1,537,600	10.0	15,376,000		
8～	塔屋	30.00								
1～1	立体駐車場 駐車場	300.00								
～										
計		4,670.00	73.0	3,410.00		10,961,600		113,088,000		
年額支払賃料				10,961,600円 × 12ヶ月 =					131,539,200円	
a共益費(管理費)				900円/㎡ × 3410.00㎡ × 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 × 20台 × 12ヶ月 +					6,000,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などで担保されているため計上しない。					0円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				168,367,200円 × 4.0% + 6,000,000円 × 4.0% =					6,974,688円	
以上計 + a+ - -									167,392,512円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				113,088,000円 × 96.0% × 1.00% =					1,085,645円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0円	
総収益 + + +				168,478,157円 (189,514円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 904	3,339 (3,317)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,129	対象基準階の 月額実質賃料 3,126円/㎡
b	博多(賃)3 1K - 1406	3,023 (2,892)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,335	月額支払賃料 (3,100円/㎡)
c	博多01C(賃) - 1101	2,671 (2,656)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,031	基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,300,000 円	1,060,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	24,411,408 円	174,367,200 ×	14.0 %
公租公課	土地 9,838,500 円	査定額	
	建物 9,010,000 円	1,060,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,060,000 円	1,060,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,060,000 円	1,060,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	50,679,908 円 (	57,008 円 / m ²)	(経費率 30.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,060,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² × 4,670.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	66,886,000 円 (75,237 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		168,478,157 円	
総費用		50,679,908 円	
純収益 -		117,798,249 円	
建物等に帰属する純収益		66,886,000 円	
土地に帰属する純収益 -		50,912,249 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		47,567,314 円 (53,507 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,189,182,850 円 (	1,340,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 国土総合研究所. Values include 福岡博多(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 433,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,950,000 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. Values include 令和元年 7月 1日, 令和元年 6月 21日, 更地としての鑑定評価, 令和元年 7月 10日, 正常価格, [平成31年1月] 路線価又は倍率 1,460,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (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ほか3筆. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性. (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 2,000,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、中洲地区及び福岡都心部(天神・博多)の店舗ビル等を中心とした商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 飲食店舗ビル等が建ち並ぶ歓楽街の商業地域である. (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡博多(県) 5 - 5, 前年指定基準地の価格. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 1,700,000 円/㎡, 変動率 +14.7%.

(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	博多01C - 407	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東15 m市道 南西6 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
b	博多31K - 1309	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東20 m市道 北東10 m 角地		商業 (90,700)		
c	福岡博多01C - 1103	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	北東9 m市道 南東7.8 m 角地		商業 (90,500) 駐車付置義務		
d	博多01C - 903	福岡市博多区		更地	()	長方形	南東10 m市道		商業 (80,500) 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	() 1,118,376	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,158,851	100 [50.8]	2,281,203	街路 交通・ 0.0	2,400,000	
b	() 1,944,313	100 [100.0]	[117.5] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	2,246,379	100 [111.2]	2,020,125	接近 環境 0.0	2,120,000	
c	() 839,431	100 [100.0]	[117.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	955,158	100 [54.4]	1,755,805	画地 行政 +5.0	1,840,000	
d	() 879,198	100 [100.0]	[116.8] 100	100 [/]	100 [70.0]	1,467,005	100 [75.7]	1,937,919	その他 0.0	2,030,000	
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 +1.10	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 -40.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 +1.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.23	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 -33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.68	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 -15.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,000,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用困難							
(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	21,404,380	56,206,897	40,951,900	15,254,997	(0.9556) 14,577,675	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	364,441,875 円 (1,640,000 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 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m × 10.3 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店舗を想定			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 ~		200.00	60.0	120.00	9,100	1,092,000	8.0	8,736,000		
2 ~ 6		200.00	65.0	130.00	6,800	884,000	6.0	5,304,000		
7 ~		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 × 12ヶ月 =					71,448,000 円
a共益費(管理費)					900 円/㎡ × 835.00 ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					80,466,000 円 × 4.0 % + 円 × % =					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 × 96.0 % × 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 × % × =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					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	博多01C(賃) - 1	5,168 (5,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	6,400	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	博多01C(賃) - 2	6,689 (6,656)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	7,041	月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,245,000 円	649,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,460,580 円	80,466,000 ×	13.0 %
公租公課	土地 3,090,900 円	査定額	
	建物 3,309,900 円	649,000,000 ×	30.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	649,000 円	649,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	649,000 円	649,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	21,404,380 円 (	96,416 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	649,000,000 円	設計監理料率 485,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	40,951,900 円 (184,468 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			21,404,380 円
純収益 -			56,206,897 円
建物等に帰属する純収益			40,951,900 円
土地に帰属する純収益 -			15,254,997 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			14,577,675 円 (65,665 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	364,441,875 円 (		1,640,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
福岡博多(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩 印

鑑定評価額	293,000,000 円	1㎡当たりの価格	720,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中呉服町115番1ほか3筆 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		
	1:1	事務所兼倉庫 R C 6	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東25 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町150 m	(その他) 駐車付置義務 (100,500)		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	中高層店舗付事務所地				
	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	明治通り沿いの商業地域	街路	2.5 m市道	交通施設	呉服町駅 北東方150 m 法令 商業(80,500) 規制 駐車付置義務		
	地域要因の将来予測	都心部の商業地における不動産市場は活況を呈している。オフィスの空室不足を背景に、事務所賃料が上昇傾向にあることからオフィス適地の需要は強く、周辺商業地域においても地価は上昇傾向にあるものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地				(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	742,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	575,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域一帯である。需要者は自社ビルの取得を目的とする法人の外、収益運用を目的とする私募ファンドやREITが中心となる。天神・博多中心部を牽引役として都心商業地の価格が高騰する中、投資意欲は依然として旺盛であり、価格の上昇傾向は継続している。オフィス適地についてみれば、オフィス空室不足を背景に事務所の賃料上昇傾向が顕著であり、価格上昇を後押ししている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
			100	[]	[]	100		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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	670,000 円/㎡	[120.9]	100	100	[105.0]	720,000	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
			100	[105.0]	[112.5]	100		行政その他	0.0 0.0 0.0 +37.0 -8.0 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 632,000 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/㎡	変動率	年間 +13.9 % 半年間 %
	価格形成要因		一般的な要因		日銀の政策等を背景とした旺盛な投資意欲により、福岡都心部の不動産市場は依然として活況を呈している。				
	価格形成要因		地域要因		堅調なオフィス需要等を背景に需給は逼迫しており、都心部における商業地域の地価は上昇傾向にある。				
	価格形成要因		個別的要因		個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央01C - 1405	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南19.4 m国道		商業 (80,400)				
b	福岡中央01C - 505	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東25.5 m市道		商業 (80,500) 駐車場整備地区				
c	博多01C - 601	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東15 m市道 南西8 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区				
d	福岡博多01C - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東15.3 m市道		商業 (80,500) 駐車付置義務				
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	() 974,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	876,905	$\frac{100}{[119.4]}$	734,426	街路 0.0 交通・接近 0.0	771,000			
b	() 647,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	843,147	$\frac{100}{[123.2]}$	684,373	環境 0.0	719,000			
c	() 653,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	716,771	$\frac{100}{[90.2]}$	794,646	画地 +5.0	834,000			
d	() 437,871	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	458,451	$\frac{100}{[72.0]}$	636,738	行政 0.0	669,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +35.0	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.32	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 +22.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.17	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 -25.0	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： 742,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	54,447,589	16,826,314	37,621,275	27,827,100	9,794,175	(0.9556) 9,359,314	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	233,982,850 円 (575,000 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		290.00		R C 7 F		2,000.00				
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				
商業 駐車付置義務 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.0 m × 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	73.5 %	当該建物の構造、階層として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	290.00	70.0	203.00	2,550	517,650	10.0	5,176,500		
2 ~	事務所	290.00	75.0	217.50	2,410	524,175	8.0	4,193,400		
3 ~	事務所	280.00	75.0	210.00	2,410	506,100	8.0	4,048,800		
4 ~ 7	事務所	280.00	75.0	210.00	2,410	506,100	8.0	4,048,800		
~		20.00								
計		2,000.00	73.5	1,470.50		3,572,325		29,613,900		
年額支払賃料				3,572,325 円 × 12ヶ月 =						42,867,900 円
a共益費(管理費)				700 円/㎡ × 1470.50 ㎡ × 12ヶ月 =						12,352,200 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)				20,000 円/台 × 5台 × 12ヶ月 +						= 1,200,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当						0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				55,220,100 円 × 4.0 % + 1,200,000 円 × 4.0 % =						2,256,804 円
以上計 + a+ - -										54,163,296 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				29,613,900 円 × 96.0 % × 1.00 % =						284,293 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =						0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =						0 円
総収益 + + +				54,447,589 円 (133,778 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多(賃)3 1 K - 1406	3,023 (2,892)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,525	対象基準階の 月額実質賃料 2,426 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1401	2,593 (2,571)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,401	月額支払賃料 (2,410 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	2,205,000 円	441,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,898,814 円	56,420,100 ×	14.0 %
公租公課	土地 2,092,000 円	査定額	
	建物 3,748,500 円	441,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	441,000 円	441,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	441,000 円	441,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,826,314 円 (	41,342 円 / m ²)	(経費率 30.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	441,000,000 円	設計監理料率 214,000 円 / m ² × 2,000.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	27,827,100 円 (68,371 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		54,447,589 円	
総費用		16,826,314 円	
純収益 -		37,621,275 円	
建物等に帰属する純収益		27,827,100 円	
土地に帰属する純収益 -		9,794,175 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		9,359,314 円 (22,996 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	233,982,850 円 (	575,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
福岡博多(県) 5 - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟 印

鑑定評価額	678,000,000 円	1㎡当たりの価格	860,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区綱場町163番2ほか4筆 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	
	1:1	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 100m、西 100m、南 0m、北 100m			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 28m、奥行 約 28m、			規模	780㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	昭通通り沿いの商業地域	街路	50m市道	交通施設	呉服町駅西方300m 法令 商業(100,600) 駐車場整備地区 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、店舗事務所ビルを主体とした商業地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと思料される。オフィスビル、共同住宅、ホテルと、いずれの用途も需要は強く、地価は強含みで推移している。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ中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	900,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	631,000 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商業地域である。需要者の中心は、自社ビル取得目的の法人、マンション開発業者、投資目的の投資家・不動産会社等である。需要者間の用地取得競争の激化から、好立地の開発素地に対しては需要が競合しており、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、多数の事例より求めたもので、市場性を反映する実証的な価格である。収益価格は収益性を反映する価格で、近時の投資用不動産の取引においては重視すべき価格であるが、想定要素が多い事等から、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、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	地街路
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準街路	地街路	
			100	[]	[]	100		標準街路	地街路	
(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	標準街路	地街路
	前年指定基準地の価格	670,000 円/㎡	[120.9]	100	100	[105.0]	871,000	標準街路	地街路	-16.0
			100	[105.0]	[93.0]	100		標準街路	地街路	+3.0
								標準街路	地街路	+25.0
								標準街路	地街路	-14.0
								標準街路	地街路	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 728,000 円/㎡		価格変動形状要因		(一般的要因)	経済の見通しは上向きで、金融緩和政策の後押しもあり、不動産への投資環境は堅調である。				
	- 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		価格変動形状要因		(地域要因)	交通利便性が比較的良好である事等から、地価は上昇傾向を維持している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡	変動率		年間	+18.1 %	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	博多01C - 601	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東15 m市道 南西8 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
b	博多31K - 414	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (80,476) 駐車場整備地区		
c	博多01C - 605	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m国道		商業 (80,500)		
d	福岡博多01C - 1111	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西23.6 m市道		商業 (80,400) 駐車付置義務		
e	福岡中央01C - 505	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東25.5 m市道		商業 (80,500) 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	() 653,873	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	716,771	100 [83.1]	862,540	街路 交通・ 0.0	906,000	
b	() 699,464	100 [100.0]	[123.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	880,754	100 [100.2]	878,996	接近 環境 0.0	923,000	
c	() 791,794	100 [100.0]	[111.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	882,059	100 [103.7]	850,587	画地 行政 +5.0	893,000	
d	() 694,796	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	727,451	100 [83.2]	874,340	その他 0.0	918,000	
e	() 647,988	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	843,147	100 [103.3]	816,212	[105.0] 100	857,000	
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 +1.18	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 -3.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +2.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.63	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.58	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.32	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 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 900,000 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)
	103,667,504	28,987,832	74,679,672	52,923,000	21,756,672	(0.9135) 19,874,720	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	496,868,000 円 (631,000 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 ㎡	29.0 m × 28.0 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 %	この種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	2,900	867,100	8.0		6,936,800		
2 ~	住宅	460.00	90.0	414.00	1,979	819,306	2.0		1,638,612		
							1.0		819,306		
3 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	1,979	819,306	2.0		1,638,612		
							1.0		819,306		
~		50.00									
~	駐車場	150.00									
計		4,800.00	83.9	4,025.00		8,240,854			21,684,308	7,373,754	
年額支払賃料					8,240,854 円 × 12ヶ月 =					98,890,248 円	
a共益費(管理費)					100 円/㎡ × 4025.00 ㎡ × 12ヶ月 =					4,830,000 円	
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は周辺の類似不動産の水準を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)					18,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 +					=	2,160,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					103,720,248 円 × 4.0 % + 2,160,000 円 × 4.0 % =					4,235,210 円	
以上計 + a+ - -										101,645,038 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					21,684,308 円 × 96.0 % × 1.00 % =					208,169 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 %) 7,373,754 円 × 96.0 % × 0.2563 =					1,814,297 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円	
総収益 + + +					103,667,504 円 (131,558 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1053	2,304 (2,256)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	100 [106.0]	2,110	対象基準階の月額実質賃料 2,025 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1054	1,779 (1,779)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [97.0]	1,891	月額支払賃料 (1,979 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	4,425,000 円	885,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	13,764,432 円	105,880,248 ×	13.0 %
公租公課	土地 1,505,900 円	査定額	
	建物 7,522,500 円	885,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	885,000 円	885,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	885,000 円	885,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	28,987,832 円 (	36,787 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9135
(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	885,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 4,800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	52,923,000 円 (67,161 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		103,667,504 円	
総費用		28,987,832 円	
純収益 -		74,679,672 円	
建物等に帰属する純収益		52,923,000 円	
土地に帰属する純収益 -		21,756,672 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		19,874,720 円 (25,222 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	496,868,000 円 (	631,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社みずほ不動産鑑定所. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 9, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 真輔 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 4,490,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,030,000 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Row 10 includes a table for price change rates (変動率).

(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	博多31K-1309	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東20 m市道 北東10 m 角地		商業 (90,700)	
b	博多01C-401	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南8 m市道 西7.8 m 角地		商業 (90,480) 駐車場整備地区 地区計画等	
c	福岡博多01C-1108	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東16 m市道 南東10 m 角地		商業 (90,500) 駐車付置義務	
d	博多01C-1201	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南西16 m市道		商業 (80,600)	
e	博多31K-1316	福岡市博多区		建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (80,480) 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	() 1,944,313	$\frac{100}{[100.0]}$	[117.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	2,246,379	$\frac{100}{[78.5]}$	2,861,629	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	2,980,000
b	() 2,157,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[120.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,473,912	$\frac{100}{[84.9]}$	2,913,913	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	3,030,000
c	() 2,291,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,522,802	$\frac{100}{[81.1]}$	3,110,730	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	3,240,000
d	() 1,304,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,874,644	$\frac{100}{[62.4]}$	3,004,237	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	3,120,000
e	() 2,698,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[117.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,178,496	$\frac{100}{[59.2]}$	5,369,081	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0 [104.0] 100	5,580,000
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 +1.59	街路 0.0 画地 +1.7	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 +8.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +1.70	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 -8.0 行政 -8.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +1.42	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 -4.0 行政 -8.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e	正常	% / 月 +1.62	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -8.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,100,000 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			既成市街地で適切な資料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)
	417,396,005	124,985,375	292,410,630	134,403,000	158,007,630	(0.9343) 147,626,529	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	3,690,663,225 円 (2,490,000 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	SRC 8F		8,630.00						
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㎡	47.0 m × 32.0 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階以上事務所			有効率 の理由	72.7%	店舗兼事務所としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	1,075.00	45.0	483.75	5,200	2,515,500	12.0	30,186,000		
2 ~ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	4,850	4,014,588	12.0	48,175,056		
~		30.00								
~										
~										
計		8,630.00	72.7	6,278.00		30,617,616		367,411,392		
年額支払賃料				30,617,616円 × 12ヶ月 =					367,411,392円	
a共益費(管理費)				750円/㎡ × 6278.00㎡ × 12ヶ月 =					56,502,000円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺事務所ビルの共益費水準を基に査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000円/台 × 24台 × 12ヶ月 +					7,200,000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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				423,913,392円 × 4.0% + 7,200,000円 × 4.0% =					17,244,536円	
以上計 + a+ - -									413,868,856円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				367,411,392円 × 96.0% × 1.00% =					3,527,149円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =					0円	
総収益 + + +				417,396,005円 (281,454円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多(賃)3 1K - 1402	3,569 (3,539)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,665	対象基準階の 月額実質賃料 4,899円/㎡
b	博多31K(賃) - 308	4,275 (4,247)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,408	月額支払賃料 (4,850円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	10,650,000 円	2,130,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	60,355,875 円	431,113,392 ×	14.0 %
公租公課	土地 31,614,500 円	査定額	
	建物 18,105,000 円	2,130,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	2,130,000 円	2,130,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,130,000 円	2,130,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	124,985,375 円 (	84,279 円 / m ²)	(経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,130,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 8,630.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	134,403,000 円 (90,629 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		417,396,005 円	
総費用		124,985,375 円	
純収益 -		292,410,630 円	
建物等に帰属する純収益		134,403,000 円	
土地に帰属する純収益 -		158,007,630 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		147,626,529 円 (99,546 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,690,663,225 円 (	2,490,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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. Includes address: 福岡博多(県) 5 - 10, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,970,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,870,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 10日, (6)路線価, [平成31年1月] 1,320,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 28日, (5)価格の種類, 正常価格, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区冷泉町206番, 冷泉町5 32, 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, 1.5:1, 事務所SRC 8F 1B, 中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域, 北東50m 県道, 北西側道, 水道, ガス, 下水, 祇園180m, (その他) (100,600). (2) 近隣地域: 範囲, 東 100m, 西 0m, 南 150m, 北 100m, 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 35m, 奥行 約 30m, 規模 1,000㎡程度, 形状 長方形, 地域的特性, 特記 特にない, 街 50m 県道, 交通 祇園駅 北西方180m, 法令 商業(100,600) 規制, 地域要因の将来予測, 福岡市内のオフィス市況は全般的に非常に好調な状況で、近隣地域及びその周辺地域のオフィスでも空室率が低い状態にある。当面は現状同様のオフィス市況が続き、これに伴って地価も上昇基調が継続すると予測する。 (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 1,910,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 1,630,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡市内の主要なオフィス地区を中心とする業務商業地域。需要者の中心は、資金調達力を有し、オフィスビルの建設目的で不動産を取得する法人投資家。博多駅の周辺地域などでは、大規模なオフィスビルが複数竣工したものの、空室率は依然として低率で推移するなど、オフィス床不足が顕著なため、オフィスビル適地での不動産需要は非常に高い。建物及びその敷地で取引価格の中心となるのは総額で数十億円程度である。 (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、祇園駅周辺など博多区内の高度商業地に係る取引事例を中心に試算したもので、事務所ビルに係る過熱した不動産取引市場の現状を反映している。一方で、近隣地域は中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、収益価格は地域内における主たる需要者である法人投資家が投資採算性を重視するという傾向を反映した価格といえる。よって、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, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 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, 福岡博多(県) 5 - 5, 前年指定基準地の価格, 1,290,000 円/㎡, 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/㎡), 1,870,000, 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 1,540,000 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 +21.4%, 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	博多01C - 1201	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南西16 m市道		商業 (80,600)	
b	博多31K - 1309	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南東20 m市道 北東10 m 角地		商業 (90,700)	
c	博多01C - 407	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東15 m市道 南西6 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
d	福岡中央01C - 1404	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南36 m市道		商業 (80,500) 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	() 1,304,100	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	1,874,644	100 [102.7]	1,825,359	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,920,000
b	() 1,944,313	100 [100.0]	[117.5] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	2,246,379	100 [124.7]	1,801,427	環境 0.0	1,890,000
c	() 1,118,376	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,158,851	100 [64.6]	1,793,887	画地 +5.0	1,880,000
d	() 1,198,846	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,252,794	100 [68.5]	1,828,896	行政 0.0 その他 0.0	1,920,000
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 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	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 +1.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0		
			画地 +1.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.10	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 -23.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -24.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,910,000 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)
	271,951,212	82,019,868	189,931,344	116,104,000	73,827,344	(0.9343) 68,976,887	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,724,422,175 円 (1,630,000 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	840.00	SRC 8F		6,780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100%	600%	600%	1,055㎡	39.0 m × 27.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	中層店舗付事務所（1階：店舗、2～8階：事務所）を想定			有効率 の理由	71.9%	店舗付事務所ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	840.00	60.0	504.00	4,500	2,268,000	10.0	22,680,000		
2～8	事務所	780.00	80.0	624.00	3,500	2,184,000	10.0	21,840,000		
～		30.00								
～	駐車場	450.00								
～										
計		6,780.00	71.9	4,872.00		17,556,000		175,560,000		
年額支払賃料					17,556,000円 × 12ヶ月 =					210,672,000円
a共益費(管理費)					1,058円/㎡ × 4872.00㎡ × 12ヶ月 =					61,854,912円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺の事務所ビル等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 × 30台 × 12ヶ月 +					= 9,000,000円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					272,526,912円 × 4.0% + 9,000,000円 × 4.0% =					11,261,076円
以上計 + a+ - -										270,265,836円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					175,560,000円 × 96.0% × 1.00% =					1,685,376円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =					0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0円
総収益 + + +					271,951,212円 (257,774円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多(賃)3 1K - 1406	3,023 (2,892)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	3,635	対象基準階の 月額実質賃料 3,529円/㎡
b	博多(賃)3 1K - 1404	2,592 (2,571)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [84.0]	100 [100.0]	3,429	月額支払賃料 (3,500円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	9,200,000 円	1,840,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	39,413,768 円	281,526,912 ×	14.0 %
公租公課	土地 14,086,100 円	査定額	
	建物 15,640,000 円	1,840,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,840,000 円	1,840,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,840,000 円	1,840,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	82,019,868 円 (	77,744 円 / m ²)	(経費率 30.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,840,000,000 円	設計監理料率 264,000 円 / m ² × 6,780.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	116,104,000 円 (110,051 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		271,951,212 円	
総費用		82,019,868 円	
純収益 -		189,931,344 円	
建物等に帰属する純収益		116,104,000 円	
土地に帰属する純収益 -		73,827,344 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		68,976,887 円 (65,381 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,724,422,175 円 (	1,630,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 11, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 廣原 浩一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 171,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 450,000 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. Values include dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows. (1) 基準地: 福岡市博多区美野島 3丁目 2 2 5 番. (2) 近隣地域: 東 100m, 西 50m, 南 0m, 北 50m. (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 459,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、福岡市都心部周辺に形成された幹線道路沿いの商業地域である. (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、同一需給圏内に存する複数の取引事例から試算しており、実証的かつ客観性に富んだ価格である. (8) 公規価示準格: 博多 5 - 11, 公示価格 750,000 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 福岡博多(県) 5 - 13, 前年指定基準地の価格 670,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 380,000 円/㎡, 変動率 年間 +18.4%, 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	博多31K-802	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		商業 (90,240)		
b	博多01C-904	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道		商業 (80,400)		
c	博多31K-709	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東4.2 m市道		近商 (80,252)		
d	博多31K-710	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東4 m市道 南東4 m 二方路		商業 (80,240)		
e	博多31K-1031	福岡市博多区		更地	()	不整形	西5 m市道		商業 (80,300) 駐車付置義務		
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	() 309,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	328,251	$\frac{100}{[72.3]}$	454,012	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	454,000	
b	() 242,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	279,781	$\frac{100}{[60.4]}$	463,214	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	463,000	
c	() 302,486	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	317,610	$\frac{100}{[69.4]}$	457,651	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	458,000	
d	() 296,455	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	365,532	$\frac{100}{[77.1]}$	474,101	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	474,000	
e	() 393,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	449,638	$\frac{100}{[96.9]}$	464,023	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	464,000	
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 +2.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 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 -16.0	交通・接近 0.0	環境 +24.0	画地 -7.3	行政 0.0	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 -16.0	交通・接近 +6.0	環境 +36.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
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)
	40,511,541	11,823,600	28,687,941	23,094,600	5,593,341	(0.9343) 5,225,858	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	130,646,450 円 (343,000 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	80 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m × 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	1～2階：事務所 3～9階：共同住宅（タイプ：2LDK、専有面積45㎡）			有効率の理由	82.5 %	事務所兼共同住宅として標準的。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1～1	事務所	200.00	70.0	140.00	2,600	364,000	6.0	2,184,000		
2～2	事務所	200.00	80.0	160.00	2,100	336,000	6.0	2,016,000		
3～9	住宅	200.00	90.0	180.00	1,900	342,000	1.0	342,000		
							1.0	342,000		
～		30.00								
1～1	駐車場	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,094,000		6,594,000 2,394,000		
年額支払賃料				3,094,000 円 × 12ヶ月 = 37,128,000 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1560.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,872,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 14 台 × 12ヶ月 + = 2,520,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されている為、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				39,000,000 円 × 4.0 % + 2,520,000 円 × 4.0 % = 1,660,800 円						
以上計 + a+ - -				39,859,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,594,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 63,302 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 %) 2,394,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 589,039 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				40,511,541 円 (106,330 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 1303	1,645 (1,573)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,942	対象基準階の 月額実質賃料 1,940 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1304	1,788 (1,649)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,939	月額支払賃料 (1,900 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	1,830,000 円	366,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,812,800 円	41,520,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 337,800 円	査定額	
	建物 3,111,000 円	366,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	366,000 円	366,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	366,000 円	366,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	11,823,600 円 (	31,033 円 / m ²)	(経費率 29.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	366,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 1,890.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	23,094,600 円 (60,616 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		40,511,541 円	
総費用		11,823,600 円	
純収益 -		28,687,941 円	
建物等に帰属する純収益		23,094,600 円	
土地に帰属する純収益 -		5,593,341 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		5,225,858 円 (13,716 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	130,646,450 円 (	343,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	83,600,000 円	1㎡当たりの価格	303,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 2日	(6)路線価	[平成31年1月] 235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	福岡市博多区美野島1丁目610番5ほか4筆 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	
	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)	
(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。		街路	5.8m 県道	交通	博多駅 南西方1.6km 法令 近商(80,300) 規制	
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	274,000 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最寄駅から徒歩圏内に所在する商業地域。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、一般事業者等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸市場が堅調であり、県外の投資家も参入し取引市場は活発化している。取引価格は土地については、坪当たり90万円から110万円程度であり、博多駅を最寄駅とするため用地需要は根強く、当該地域の地価は強含みである。							
(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、試算内容には賃料設定等の収支項目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、美野島地区及び隣接する住吉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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 287,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	博多駅前地区は九州の玄関口としてオフィス需要が根強く、昨今はインバウンドの増加に伴いホテルの開発が相次いでいる。			
	- 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を最寄駅とするため、交通利便性が良好であり、賃貸マンションを中心に、小規模ホテルの開発も散見される。		
変動率 年間 +5.6% 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	博多31K-709	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東4.2 m市道		近商 (80,252)		
b	博多31K-802	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		商業 (90,240)		
c	博多01C-904	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道		商業 (80,400)		
d	博多31K-1031	福岡市博多区		更地	()	不整形	西5 m市道		商業 (80,300) 駐車付置義務		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 302,486	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	317,610	100 [96.0]	330,844	街路 0.0 交通・接近 0.0	331,000	
b	() 309,671	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	328,251	100 [97.0]	338,403	環境 0.0	338,000	
c	() 242,655	100 [100.0]	[115.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	279,781	100 [96.9]	288,732	画地 0.0	289,000	
d	() 393,636	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [/]	100 [97.0]	449,638	100 [102.0]	440,822	行政 0.0 その他 0.0	441,000	
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 +0.50	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 -4.0	その他 0.0		行政 -4.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +1.53	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 -12.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0		行政 +8.0	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 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 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0		行政 +2.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	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： 320,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	17,224,248	5,027,444	12,196,804	9,029,800	3,167,004	(0.9556) 3,026,389	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	75,659,725 円 (274,000 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	80 %	300 %	300 %	276 ㎡	10.0 m × 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	85.8 %	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	2,873	242,769	6.0		1,456,614	
2～	住宅	130.00	90.0	117.00	1,880	219,960	2.0		439,920	
							1.0		219,960	
3～	住宅	130.00	90.0	117.00	1,900	222,300	2.0		444,600	
							1.0		222,300	
4～6	住宅	130.00	90.0	117.00	1,920	224,640	2.0		449,280	
							1.0		224,640	
～										
計		780.00	85.8	669.50		1,358,949			3,688,974	1,116,180
年額支払賃料					1,358,949 円 × 12ヶ月 =					16,307,388 円
a共益費(管理費)					105 円/㎡ × 669.50 ㎡ × 12ヶ月 =					843,570 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 × 3台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					17,150,958 円 × 4.0 % + 468,000 円 × 4.0 % =					704,758 円
以上計 + a+ - -										16,914,200 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,688,974 円 × 96.0 % × 1.00 % =					35,414 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 %) 1,116,180 円 × 96.0 % × 0.2563 =					274,634 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					17,224,248 円 (62,407 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 801	2,078 (1,993)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,017	対象基準階の月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	博多01C(賃) - 802	2,110 (1,942)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,918	月額支払賃料 (1,900 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	604,000 円	151,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,642,844 円	17,618,958 ×	15.0 %
公租公課	土地 195,100 円	査定額	
	建物 1,283,500 円	151,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	151,000 円	151,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	151,000 円	151,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,027,444 円 (	18,215 円 / m ²)	(経費率 29.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	151,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m ² × 780.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
			設備部分 0.0902 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,029,800 円 (32,717 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,224,248 円
総費用			5,027,444 円
純収益 -			12,196,804 円
建物等に帰属する純収益			9,029,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,167,004 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			3,026,389 円 (10,965 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	75,659,725 円 (		274,000 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 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司 印
鑑定評価額	654,000,000 円		1㎡当たりの価格	810,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価 [平成31年1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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	福岡市博多区博多駅東3丁目3番 博多駅東3 3 16			地積 (㎡)	807	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
	1:1	事務所兼共同住宅 RC7	中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東8m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多650m						
(2)近隣地域	範囲	東 35m、西 30m、南 70m、北 30m		標準的使用	中高層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m		規模	1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	官庁街に近い商業地域	街路	8m 市道	交通施設	博多駅 南東方 650m 法令 商業 (80,400) 規制					
	地域要因の将来予測	博多駅周辺の再開発事業やインバウンド効果等により、不動産需要は旺盛であり、オフィスビル以外にもホテルやマンション等の用途の多様化が進展することが予測される。										
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	820,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	637,000 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、博多駅周辺の中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。中央区都心部及びその周辺部も含まれる。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目的の法人等が主体となっている。自用の事業所や中規模の事務所ビルや賃貸マンションの需要が多く、不動産取引も活発となっている。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	比準価格は標準地に近い事例を中心として広域的に求めた価格で、駅東地区で具体化しつつある再開発等の影響から投資資金の流入する商業地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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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 標準地番号 博多 5 - 11		公示価格 750,000 円/㎡	変動率 年間 +20.9% 半年間 +8.0%				
	価格形成要因		変動状況		要因		金融緩和政策や景気回復等を背景として、都心部での不動産需要は旺盛であり、取引価格は上昇傾向にある。					
	地域要因		博多スターレーン跡地開発、「博多コネクティッド」計画等、駅東地区の発展要因もあり地価水準は上昇傾向にある。		個別的要因		個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	博多01C - 605	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m国道		商業 (80,500)		
b	福岡博多01C - 1105	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (80,360) 駐車付置義務		
c	博多31K - 113	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東8.3 m市道		商業 (80,400)		
d	博多01C - 301	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西25 m市道		商業 (80,400)		
e	博多31K - 414	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (80,476) 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	() 791,794	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	882,059	$\frac{100}{[109.9]}$	802,601	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	843,000	
b	() 789,813	$\frac{100}{[100.0]}$	[118.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	937,508	$\frac{100}{[118.8]}$	789,148	画地 +5.0	829,000	
c	() 409,047	$\frac{100}{[100.0]}$	[114.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	469,995	$\frac{100}{[63.0]}$	746,024	行政 0.0	783,000	
d	() 613,201	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	689,061	$\frac{100}{[85.1]}$	809,707	その他 0.0	850,000	
e	() 699,464	$\frac{100}{[100.0]}$	[123.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	880,754	$\frac{100}{[118.9]}$	740,752	[105.0] 100	778,000	
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 +1.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +2.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -30.0	画地 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 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +2.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 820,000 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)
	96,261,605	28,795,112	67,466,493	45,936,800	21,529,693	(0.9556) 20,573,775	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	514,344,375 円 (637,000 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		90 %	400 %	400 %	807 ㎡	29.0 m × 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 階以上は事務所			有効率の理由	82.9 %	中層店舗兼事務所ビルとしては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	459.20	82.9	380.60	2,800	1,065,680	10.0	10,656,800		
2 ~ 7	事務所	459.20	82.9	380.60	2,300	875,380	6.0	5,252,280		
~										
~										
~										
計		3,214.40	82.9	2,664.20		6,317,960		42,170,480		
年額支払賃料				6,317,960 円 × 12ヶ月 =				75,815,520 円		
a共益費(管理費)				700 円/㎡ × 2664.20 ㎡ × 12ヶ月 =				22,379,280 円		
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して算定						
その他の収入(駐車場使用料等)				23,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 +				= 1,656,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当				0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				98,194,800 円 × 4.0 % + 1,656,000 円 × 4.0 % =				3,994,032 円		
以上計 + a+ - -								95,856,768 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				42,170,480 円 × 96.0 % × 1.00 % =				404,837 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =				0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円		
総収益 + + +				96,261,605 円 (119,283 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多1C(賃) - 701	2,462 (2,450)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,280	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1101	2,671 (2,656)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,556	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,640,000 円	728,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	13,979,112 円	99,850,800 ×	14.0 %
公租公課	土地 4,150,800 円	査定額	
	建物 5,569,200 円	728,000,000 ×	45.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	728,000 円	728,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	728,000 円	728,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	28,795,112 円 (	35,682 円 / m ²)	(経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	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	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	728,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² × 3,214.40 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	45,936,800 円 (56,923 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		96,261,605 円	
総費用		28,795,112 円	
純収益 -		67,466,493 円	
建物等に帰属する純収益		45,936,800 円	
土地に帰属する純収益 -		21,529,693 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		20,573,775 円 (25,494 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	514,344,375 円 (	637,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 貞和不動産鑑定株式会社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 14, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 大西 克則 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 192,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区豊2丁目128番2ほか1筆 豊2-3-5, 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), 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, 博多1.6km, (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 東180m、西150m、南60m、北0m, 標準的使用, 低層店舗地, 標準的画地の形状等, 間口約30m、奥行約33m、規模1,000㎡程度、形状長方形, 地域的特性, 特記事項, 空港通り沿いの路線商業地域, 街路, 4.0m市道, 交通施設, 博多駅 北東方1.6km, 法令準工(60,200)規制, 地域要因の将来予測, 当該地域は沿道サービス施設や営業所等が混在する幹線道路沿いの地域。空港通り沿いに大規模催事に対応可能なコンベンション施設が建設予定。周辺地域の影響もあり、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。 (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 202,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 149,000 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部の幹線道路沿いで、低層店舗や営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。需要者の中心は、郊外型店舗等の事業者や地元不動産業者等である。低金利政策を背景に不動産投資に対する環境は良好であり、空港通り沿いに大規模催事に対応可能なコンベンション施設が建設予定であり、地価は周辺地域の影響もあり上昇傾向にある。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、幹線道路沿いの取引事例を収集活用して試算されており、実際の不動産市場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、路線商業地は業種業態により賃料水準や床面積に差異があり、また、収益価格の算定過程で想定要素を含むことから規範性は相対的に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 博多 5 - 19, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 186,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +7.5% 半年間 % の 変動状況要因

(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	博多01C - 409	福岡市博多区		底地	()	不整形	北東45 m国道 南西6 m 二方路		準工 (70,200)		
b	博多01C - 314	福岡市博多区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南東11 m県道 北東6.1 m 南西5.5 m 三方路		1住居 (70,200)		
c	博多01C - 3	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整 形	南西12 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
d	福岡南1C - 702	福岡市南区		更地	()	ほぼ台 形	南西22.5 m市道 南4.1 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	早良1C - 1208	福岡市早良区		更地	()	ほぼ台 形	西29.5 m市道 北東40 m 北2 m 三方路		2住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(121,021)	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [97.0]	127,758	100 [63.9]	199,934	街路 交通・ 0.0	200,000	
b	(175,140)	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	171,098	100 [83.9]	203,931	接近 環境 0.0	204,000	
c	(162,837)	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	176,352	100 [87.5]	201,545	画地 行政 0.0	202,000	
d	(166,371)	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [91.8]	195,912	100 [99.0]	197,891	その他 0.0	198,000	
e	(211,842)	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	214,310	100 [105.0]	204,105	[100.0] 100	204,000	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -32.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 +4.0	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 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 202,000 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)
	14,008,896	3,061,900	10,946,996	5,094,900	5,852,096	(0.9757) 5,709,890	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	142,747,250 円 (149,000 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	550.00	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 ㎡	32.0 m × 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	沿道サービス施設を想定。			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	2,200	1,210,000	6.0	7,260,000
~								
~								
~								
計		550.00	100.0	550.00		1,210,000		7,260,000
年額支払賃料					1,210,000 円 × 12ヶ月 = 14,520,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を授受する慣行がないため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					14,520,000 円 × 4.0 % 円 × % = 580,800 円			
以上計 + a+ - -					13,939,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,260,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 69,696 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					14,008,896 円 (14,623 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 906	2,461 (2,455)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	2,184	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	博多01C(賃) - 907	2,104 (2,094)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,283	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	博多31K(賃) - 906	2,727 (2,609)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	2,249	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	382,500 円	76,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	508,200 円	14,520,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 1,368,000 円	査定額	
	建物 650,200 円	76,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	76,500 円	76,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,500 円	76,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,061,900 円 (	3,196 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	76,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 550.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,094,900 円 (5,318 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,008,896 円	
総費用		3,061,900 円	
純収益 -		10,946,996 円	
建物等に帰属する純収益		5,094,900 円	
土地に帰属する純収益 -		5,852,096 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		5,709,890 円 (5,960 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	142,747,250 円 (	149,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社九銀不動産鑑定所. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 15, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 大楠 由美子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 98,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 240,000 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 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

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: 福岡市博多区竹下4丁目328番. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 0m, 南 70m, 北 120m. (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: 二方路 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 245,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、区域中心部からやや離れたところに位置する商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 商業地域であり、主な需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが. (8) 公規価示準格: 博多 5 - 8, 公示価格 172,000 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 変動率 年間 %, 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	博多01C-1305	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北東20 m国道		商業 (80,400)		
b	博多01C-1308	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (80,480) 駐車場整備地区		
c	博多01C-403	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (80,480) 駐車場整備地区		
d	博多01C-604	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東5.8 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	(309,620)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	359,847	$\frac{100}{[138.5]}$	259,817	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	268,000	
b	(377,679)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	443,983	$\frac{100}{[173.2]}$	256,341	画地 +3.0 行政 0.0	264,000	
c	(283,254)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,493	$\frac{100}{[144.3]}$	222,795	その他 0.0	229,000	
d	(154,881)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	161,231	$\frac{100}{[75.5]}$	213,551	その他 0.0	220,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.46	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 +30.0	画地 -10.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +50.0	画地 -10.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -7.0	環境 -2.0	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： 245,000 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)
	28,651,819	7,906,571	20,745,248	17,401,800	3,343,448	(0.9343) 3,123,783	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	78,094,575 円 (190,000 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 (㎡)				
店舗付共同住宅		231.40		R C 9 F		1,451.33				
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 × 29.0 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階は店舗、2階以上は2LDK、約47㎡程度を想定			有効率の理由	83.5 %				
(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	168.37	49.2	82.84	2,400	198,816	6.0	1,192,896		
2 ~	共同住宅	160.37	88.0	141.13	1,600	225,808	1.0	225,808		
							2.0	451,616		
3 ~ 5	共同住宅	160.37	88.0	141.13	1,650	232,865	1.0	232,865		
							2.0	465,730		
6 ~ 9	共同住宅	160.37	88.0	141.13	1,700	239,921	1.0	239,921		
							2.0	479,842		
~										
計		1,451.33	83.5	1,211.88		2,082,903		3,076,983 3,768,174		
年額支払賃料				2,082,903 円 × 12ヶ月 = 24,994,836 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1211.88 ㎡ × 12ヶ月 = 1,454,256 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				12,000 円/台 × 16 台 × 12ヶ月 + = 2,304,000 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				26,449,092 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,057,964 円						
以上計 + a+ - -				27,695,128 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,076,983 円 × 96.0 % × 1.00 % = 29,539 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 %) 3,768,174 円 × 96.0 % × 0.2563 = 927,152 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				28,651,819 円 (69,712 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	博多01C(賃) - 1206	1,768 (1,696)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,752	対象基準階の 月額実質賃料 1,722 円/㎡
b	博多01C(賃) - 1207	1,672 (1,603)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,673	月額支払賃料 (1,650 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	1,164,000 円	291,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	3,450,371 円	28,753,092 ×	12.0 %
公租公課	土地 236,700 円	査定額	
	建物 2,473,500 円	291,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	291,000 円	291,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	291,000 円	291,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,906,571 円 (	19,237 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	291,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² × 1,451.33 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 40 % +
		設備部分 0.0902 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	17,401,800 円 (42,340 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,651,819 円	
総費用		7,906,571 円	
純収益 -		20,745,248 円	
建物等に帰属する純収益		17,401,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,343,448 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,123,783 円 (7,600 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	78,094,575 円 (	190,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所九州支社
福岡博多(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	185,000,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区半道橋2丁目187番ほか3筆 半道橋2-7-45				地積(㎡)	1,242	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	工業(60,200)	
	1.5:1	工場兼事務所 S2	小規模の工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域	南東15.5m 県道	水道、下水	東比恵1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 30m、			規模	1,200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	15.5m 県道	交通施設	東比恵駅 南東方1.5km	法令 工業(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	営業所や中小工場、沿道サービス施設等が混在する商工混在地域である。福岡市内などで物流施設用地に対する需要が強い状況が続いていることなどから、地価は上昇基調が継続すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(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	152,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	114,000 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、博多区内で中小工場や倉庫、営業所等が混在する工業地域。需要者の中心は、地元資本の中小企業等のほか物流施設の建設を目的として土地取得を行う法人投資家等である。福岡市内などで物流施設用地に対する需要が旺盛な状況にあることを反映し、近隣地域及びその周辺地域での工業地に対する不動産需要は強い。取引価格の水準は、規模、形状等個別的要因により大きく異なり、中心となる価格帯はまちまちである。							
(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、市場参加者及び最有効使用が類似する同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を中心に採用して求めたもので、市場性を反映し規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を試算したもので、近時の投資用不動産市場の取引実態を考慮すると、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、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	博多区やその周辺区内で交通利便性の高い工業地等を中心に物流施設等の立地が増加しており、これらの地域での土地需要は底堅い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	福岡空港に近接した比較的小規模な工業地域で、物流施設の敷地としての需要も見込まれることもあり、地価は上昇基調が続いている。			
	変動率	年間 +4.9%	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	博多31K-114	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		準工 (60,200)	
b	博多31K-309	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東3.6 m市道		準工 (60,200)	
c	博多01C-316	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東7 m市道 南西4 m 二方路		工業 (70,200)	
d	博多01C-305	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東5.4 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	() 243,956	100 [150.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	169,305	100 [111.7]	151,571	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	152,000
b	() 117,322	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	120,842	100 [79.0]	152,965		153,000
c	() 147,782	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	146,043	100 [95.0]	153,729		154,000
d	() 114,327	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [97.0]	120,456	100 [81.5]	147,799		148,000
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	限定価格	% / 月 +0.41	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 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 152,000 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)
	12,607,283	2,664,392	9,942,891	3,714,820	6,228,071	(0.9746) 6,069,878	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	141,159,953 円 (114,000 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	350.00	S 2 F		700.00		
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 × 29.0 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	2 階建の事業所建物を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定したため

(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	700.00	100.0	700.00	1,572	1,100,400	6.0	6,602,400
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		1,100,400		6,602,400
年額支払賃料					1,100,400 円 × 12ヶ月 = 13,204,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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)					円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					13,204,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 660,240 円			
以上計 + a+ - -					12,544,560 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,602,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 62,723 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					12,607,283 円 (10,151 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	博多01C(賃) - 304	1,885 (1,876)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [124.0]	100 [100.0]	1,600	対象基準階の 月額実質賃料 1,580 円/㎡
b	博多01C(賃) - 303	1,644 (1,633)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	1,559	月額支払賃料 (1,572 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	224,800 円	56,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	528,192 円	13,204,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 1,321,300 円	査定額	
	建物 477,700 円	56,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	56,200 円	56,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,200 円	56,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,664,392 円 (	2,145 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	56,200,000 円	設計監理料率 78,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,714,820 円 (2,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,607,283 円	
総費用		2,664,392 円	
純収益 -		9,942,891 円	
建物等に帰属する純収益		3,714,820 円	
土地に帰属する純収益 -		6,228,071 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,069,878 円 (4,887 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	141,159,953 円 (	114,000 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 印

鑑定評価額	47,200,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区上牟田3丁目118番2「上牟田3-11-3」			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)					
	1:1.2	倉庫、事務所 S3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域	北西5.6m市道	水道、ガス、下水	東比恵830m						
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 150m、南 50m、北 30m			標準的使用	営業所						
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 21m、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	5.6m市道	交通施設	東比恵 南東方830m 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	148,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	128,000 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)の地場中小企業や上場企業であるが、分譲・賃貸マンション開発業者の存在感が増してきている。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、市場性を反映し実証的かつ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等から、規範性やや劣る。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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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 133,000 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)	経済の見通しは上向きで、金融緩和政策の後押しもあり、不動産への投資環境は堅調である。						
	変動率	年間	+7.5%	半年間	%	(地域要因)	事務所等需要に加え、分譲・賃貸マンション用途の需要も認められ、地価は上昇傾向を維持している。					
						(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	博多01C - 313	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.7 m市道		準工 (60,200)					
b	博多01C - 412	福岡市博多区		更地	()	不整形	南西7 m市道 南東7 m 二方路		工業 (60,200)					
c	博多31K - 509	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		準工 (60,200)					
d	博多31K - 1033	福岡市博多区		更地	()	長方形	東3 m市道		準工 (60,200)					
e	博多01C - 604	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東5.8 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	() 196,876	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	199,632	$\frac{100}{[134.8]}$	148,095	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	148,000			
b	() 147,782	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	146,623	$\frac{100}{[99.5]}$	147,360			147,000			
c	() 112,600	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,806	$\frac{100}{[83.2]}$	143,998			144,000			
d	() 97,190	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,050	$\frac{100}{[68.4]}$	149,196			149,000			
e	() 154,881	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	161,231	$\frac{100}{[104.5]}$	154,288		[100.0] 100	154,000			
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 +0.27	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 148,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	7,432,729	1,616,450	5,816,279	3,950,250	1,866,029	(0.9746) 1,818,632	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	42,293,767 円 (128,000 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 × 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	1,415	212,250	6.0		1,273,500		
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,455	218,250	6.0		1,309,500		
~											
~											
~											
計		450.00	100.0	450.00		648,750			3,892,500		
年額支払賃料				648,750 円 × 12ヶ月 =						7,785,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,785,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % =						389,250 円	
以上計 + a+ - -										7,395,750 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,892,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =						36,979 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × =						0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =						0 円	
総収益 + + +				7,432,729 円 (22,523 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	博多01C(賃) - 1055	1,691 (1,682)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[127.0]}$	1,476	対象基準階の 月額実質賃料 1,422 円/㎡	
b	博多01C(賃) - 1056	1,473 (1,463)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[118.0]}$	1,372	月額支払賃料 (1,415 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	287,500 円		$57,500,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	389,250 円		$7,785,000 \times 5.0 \%$
公租公課	土地	336,000 円	査定額
	建物	488,700 円	$57,500,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	57,500 円		$57,500,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	57,500 円		$57,500,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,616,450 円 (		$4,898 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 21.7%)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	57,500,000 円	設計監理料率 $124,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 450.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0529 \times 40 \% + 0.0662 \times 30 \% + 0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	3,950,250 円 ($11,970 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,432,729 円		
総費用	1,616,450 円		
純収益 -	5,816,279 円		
建物等に帰属する純収益	3,950,250 円		
土地に帰属する純収益 -	1,866,029 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	1,818,632 円 ($5,511 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	42,293,767 円 (	$128,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	