

# 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	小野不動産鑑定
福岡中央(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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 9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 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	福岡市中央区小笹1丁目十区74番5小笹1-10-32				地積(㎡)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾2.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 17m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地に開発された住宅地域	街路	6m市道	交通施設	西鉄平尾駅 南西方 2.3km	法令 1中専(60,150) 規制
	地域要因の将来予測	高台に所在する閑静な住宅地域であり特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。堅調な不動産市場の状況等から、依然として住宅地需要は強く、地価は、上昇傾向を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区のうち小笹、笹丘、平等の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市都心部に通勤する第一次取得者等の個人や戸建住宅に住み替える個人等である。通勤手段がバス便に限られるため、天神へのアクセスはそれ程良好ではないものの、比較的手頃な物件が多いことから需要は根強い。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で3千万円前半、新築戸建住宅で4千万円後半から5千万円台である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集した実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格については、対象基準地は戸建住宅が建ち並び高台の住宅地域に所在し、自用目的の建物で主で賃貸物件が見られず、賃料等の把握が困難であることから試算できなかった。以上から、実証的な価格である比準価格を重視し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意し、周辺基準地等とのバランスをも検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	福岡中央 - 17	[103.5]	100	100	[100.0]	138,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 140,000 円/㎡	100	[100.0]	[105.0]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	人口、世帯数ともに増加傾向で高齢化率は18%台と福岡市内で最も低い。低金利、増税等を背景に住宅地需要は堅調に推移している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	高台に存する良好な住宅地域である。堅調な住宅地需要を反映して地価は上昇傾向が続いている。			
	変動率	年間 +6.9%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央01C-101	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ整形	北8 m市道		1 中専 (40,150) 高度地区2種15m 風致地区	
b	福岡中央01C-806	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南西5.9 m市道		1 中専 (60,150)	
c	福岡中央01C-608	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 北西6 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
d	福岡中央01C-903	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 72,566	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [ 59.5 ]	125,496	100 [ 90.9 ]	138,059	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	138,000
b	( ) 101,350	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	109,245	100 [ 83.3 ]	131,146	画地 0.0 行政 0.0	131,000
c	( ) 127,013	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	126,273	100 [ 87.0 ]	145,141	その他 0.0	145,000
d	( ) 96,479	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [ 66.7 ]	148,552	100 [106.1]	140,011	その他 0.0	140,000
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 +0.58	街路 0.0 画地 -40.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -33.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 139,000 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) ( ) %
	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	戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自用の戸建住宅がほとんどであることから、賃料等の把握が困難なため。						

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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 ( 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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)谷澤総合鑑定所. Row 1: 福岡中央(県) - 2, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 的野 泰浩 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 96,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 341,000 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 30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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

(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31 K - 706	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北4.8 m市道 西5 m 二方路		2住居 (70,192) 高度地区2種最高20m		
b	福岡中央01 C - 404	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡中央31 K - 705	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	東3.7 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種最高20m		
d	福岡中央31 K - 1421	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	西5.1 m市道 北3.1 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 389,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	443,422	$\frac{100}{[121.0]}$	366,464	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	366,000	
b	( ) 318,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	314,519	$\frac{100}{[96.0]}$	327,624	画地 0.0 行政 0.0	328,000	
c	( ) 262,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	278,225	$\frac{100}{[86.6]}$	321,276	その他 0.0	321,000	
d	( ) 345,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	367,985	$\frac{100}{[94.1]}$	391,057	その他 0.0	391,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.60	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 +30.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -4.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 351,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,330,119	2,574,767	7,755,352	4,902,400	2,852,952	( 0.9757 ) 2,783,625	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	69,590,625 円 ( 247,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 3 F		480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	60 %	200 %	200 %	282 ㎡	18.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	共同住宅 ( 1 L D K ( 専有面積 3 5 ~ 3 8 ㎡ ) × 1 2 戸 )			有効率 の理由	90.0 %	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,850	266,400	1.0	266,400
2 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,950	280,800	1.0	280,800
3 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,970	283,680	1.0	283,680
~								
~								
計		480.00	90.0	432.00		830,880		830,880
年額支払賃料					830,880 円 × 12ヶ月 = 9,970,560 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)					15,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 360,000 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 (%) )					9,970,560 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % = 413,222 円			
以上計 + a+ - -					9,917,338 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					830,880 円 × 96.0 % × 1.00 % = 7,976 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 2 年) 運用利回り( 1.00 %) 830,880 円 × 96.0 % × 0.5075 = 404,805 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 + + +					10,330,119 円 ( 36,632 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 1401	2,087 ( 2,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,112	対象基準階の 月額実質賃料 2,034 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 1402	1,930 ( 1,927 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,930	月額支払賃料 ( 1,950 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	306,400 円	76,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,239,667 円	10,330,560 ×	12.0 %
公租公課	土地 224,400 円	査定額	
	建物 651,100 円	76,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	76,600 円	76,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	76,600 円	76,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,574,767 円 (	9,130 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 24.9 % )
(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)	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	76,600,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m <sup>2</sup> × 480.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	4,902,400 円 ( 17,384 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,330,119 円	
総費用		2,574,767 円	
純収益 -		7,755,352 円	
建物等に帰属する純収益		4,902,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,852,952 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,783,625 円 ( 9,871 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	69,590,625 円 (	247,000 円 / m <sup>2</sup> )	



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: 福岡中央(県) - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 井上 真輔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 361,000 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] 275,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, surrounding area, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

(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-404	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡中央01C-802	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北東5 m市道 北西4 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
c	福岡中央01C-1002	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	南西16 m市道 南東11 m 北東15 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央31K-1027	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南4.7 m市道		2 住居 (60,188) 高度地区2種20m		
e	福岡中央01C-905	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	東4.3 m市道		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	( ) 318,769	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	314,519	100 [ 89.3]	352,205	街路 交通・ 0.0	352,000	
b	( ) 194,772	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,063	100 [ 53.4]	369,032	接近 環境 0.0	369,000	
c	( ) 317,604	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7]	362,144	100 [108.9]	332,547	画地 行政 0.0	333,000	
d	( ) 291,229	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	302,004	100 [ 83.0]	363,860	その他 0.0	364,000	
e	( ) 335,675	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	353,466	100 [ 75.1]	470,660	[100.0] 100	471,000	
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 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	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 +7.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -15.0	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： 365,000 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)
	16,514,440	4,408,450	12,105,990	8,850,400	3,255,590	( 0.9556 ) 3,111,042	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	77,776,050 円 ( 236,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	167.20	R C 6 F		837.15		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	18.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階駐車場、1R2戸、1LDK14戸、容積率対象床面積は644.40㎡			有効率の理由	73.3%	中層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	駐車場	151.15								
2 ~ 3	居宅	150.72	90.2	136.00	2,050	278,800	1.0	278,800		
							2.0	557,600		
4 ~ 5	居宅	150.72	90.2	136.00	2,080	282,880	1.0	282,880		
							2.0	565,760		
6 ~ 6	居宅	83.12	84.2	70.00	2,120	148,400	1.0	148,400		
							2.0	296,800		
計		837.15	73.3	614.00		1,271,760			1,271,760	2,543,520
年額支払賃料					1,271,760円 × 12ヶ月 =					15,261,120円
a共益費(管理費)					100円/㎡ × 614.00㎡ × 12ヶ月 =					736,800円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定した。					
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)										0円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )					15,997,920円 × 4.0% + 540,000円 × 4.0% =					661,517円
以上計 + a+ - -										15,876,403円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,271,760円 × 96.0% × 1.00% =					12,209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%) 2,543,520円 × 96.0% × 0.2563 =					625,828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 + + +					16,514,440円 ( 50,044円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央30 C(賃) - 301	1,687 ( 1,684 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,951	対象基準階の 月額実質賃料 2,139円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 302	1,909 ( 1,869 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,224	月額支払賃料 ( 2,050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	592,000 円	148,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,984,550 円	16,537,920 ×	12.0 %
公租公課	土地 277,900 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,408,450 円 (	13,359 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	148,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m <sup>2</sup> × 837.15 m <sup>2</sup> × (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 ×	8,850,400 円 ( 26,819 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,514,440 円	
総費用		4,408,450 円	
純収益 -		12,105,990 円	
建物等に帰属する純収益		8,850,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,255,590 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,111,042 円 ( 9,427 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	77,776,050 円 (	236,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 佐々木不動産鑑定事務所. Includes address: 福岡中央(県) - 4, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (28,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (119,000 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 table with 10 rows detailing valuation reasons. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地, (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	福岡中央01C-906	福岡市中央区		貸家建付地	( )	台形	西2.5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
b	福岡中央01C-609	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ正方形	南5.8 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)				
c	福岡中央31K-905	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
d	福岡中央01C-903	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( 120,066 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	131,178	$\frac{100}{[96.0]}$	136,644	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	139,000			
b	( 101,854 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	102,645	$\frac{100}{[95.1]}$	107,934	画地 +2.0 行政 0.0	110,000			
c	( 136,399 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	143,628	$\frac{100}{[127.0]}$	113,093	その他 0.0	115,000			
d	( 96,479 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[66.7]}$	148,552	$\frac{100}{[118.8]}$	125,044	その他 0.0	128,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	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 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -33.3	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： 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)
	3,932,882	794,500	3,138,382	2,323,200	815,182	( 0.9757 ) 795,373	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	19,884,325 円 ( 83,900 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	125.00	L S 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 中専 高度地区2種15m	60 %	150 %	150 %	237 ㎡	16.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建アパート、2 L D K (約 4 0 ㎡) × 6 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段仕様のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	125.00	100.0	125.00	1,330	166,250	1.0	166,250
2 ~	住宅	125.00	100.0	125.00	1,370	171,250	1.0	171,250
~								
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		337,500		337,500
年額支払賃料					337,500 円 × 12ヶ月 = 4,050,000 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					共益費を授受する慣行がないため非計上			
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 (%) )					4,050,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 202,500 円			
以上計 + a+ - -					3,847,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					337,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,206 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 %) 337,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 82,176 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 + + +					3,932,882 円 ( 16,594 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 801	1,259 ( 1,161 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,395	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 802	1,850 ( 1,673 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,734	月額支払賃料 ( 1,370 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	145,200 円	$36,300,000 \times$	0.4 %
維持管理費	202,500 円	$4,050,000 \times$	5.0 %
公租公課	土地 65,700 円	査定額	
	建物 308,500 円	$36,300,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	36,300 円	$36,300,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	$36,300,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	794,500 円 (	$3,352 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	(経費率 20.2 %)
(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	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	36,300,000 円	設計監理料率 $141,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 250.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0506 \times 40 \% + 0.0642 \times 40 \% + 0.0902 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	2,323,200 円 ( $9,803 \text{ 円} / \text{m}^2$ )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,932,882 円	
総費用		794,500 円	
純収益 -		3,138,382 円	
建物等に帰属する純収益		2,323,200 円	
土地に帰属する純収益 -		815,182 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		795,373 円 ( $3,356 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	19,884,325 円 (	$83,900 \text{ 円} / \text{m}^2$ )	

# 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	(株)谷澤総合鑑定所
福岡中央(県) - 5	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	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 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]	200,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区桜坂2丁目192番 桜坂2-8-2				地積 (㎡)	138	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,172)	
(2)近隣地域	1.5:1	住宅 W2	一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域	南4.3m 市道	水道、ガス、下水	桜坂400m		
	範囲	東 200m、西 80m、南 200m、北 150m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、		規模 180㎡程度、形状 台形				
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特になし		街路	4.3m市道	交通 桜坂駅 北方350m	法令 1住居 (60,172) 規制	
	地域要因の将来予測	都心部に近接する住宅地の価格が上昇する中、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。また、地下鉄七隈線の延伸等により、需要は一層高まるものと考えられる。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	268,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	199,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、周辺のマンション用地の価格高騰も相俟って、都市部に近い一般住宅地を中心に、地価の上昇傾向は継続している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公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 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡中央(県) - 3	[109.4]	100	100	[100.0]	260,000	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +36.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 241,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	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。			
	- 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〕	利便性の高い都心部の住宅地域を中心に価格が上昇する中、依然として需要は堅調であり、地価の上昇傾向は継続している。		
変動率 年間 +7.9% 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C - 1003	福岡市中央区		更地	( )	不整形	接面道路なし		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 風致地区		
b	福岡中央01C - 809	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m		
c	福岡中央31K - 1027	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南4.7 m市道		2 住居 (60,188) 高度地区2種20m		
d	福岡中央01C - 1205	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (80,360)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 170,090	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0 ]	178,595	100 [ 70.8 ]	252,253	街路 交通・ 0.0	252,000	
b	( ) 216,169	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	220,492	100 [ 89.1 ]	247,466	接近 環境 0.0	247,000	
c	( ) 291,229	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	302,004	100 [ 96.0 ]	314,588	画地 行政 0.0	315,000	
d	( ) 393,258	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	422,752	100 [139.6]	302,831	その他 0.0	303,000	
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 +0.58	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 -27.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	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 +33.0	画地 0.0	行政 +4.0	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： 268,000 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)
	2,952,364	528,600	2,423,764	1,299,200	1,124,564	( 0.9757 ) 1,097,237	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	27,430,925 円 ( 199,000 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	172%	138㎡	14.5 m × 9.5 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	共同住宅 ( 1 L D K ( 専有面積 3 5 ㎡ ) × 4 戸 )			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,680	117,600	1.0	117,600
							1.0	117,600
2 ~	住宅	70.00	100.0	70.00	1,720	120,400	1.0	120,400
							1.0	120,400
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		238,000		238,000
年額支払賃料					238,000 円 × 12ヶ月 = 2,856,000 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)					13,000 円/台 × 1 台 × 12ヶ月 + = 156,000 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 ( % ) )					2,856,000 円 × 4.0 % + 156,000 円 × 4.0 % = 120,480 円			
以上計 + a + - -					2,891,520 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					238,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,285 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 %) 238,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 58,559 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 + + +					2,952,364 円 ( 21,394 円/㎡ )			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 1403	1,710 ( 1,674 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,810	対象基準階の 月額実質賃料 1,758 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 1404	1,712 ( 1,676 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,729	月額支払賃料 ( 1,720 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	81,200 円	20,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	150,600 円	3,012,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 83,700 円	査定額	
	建物 172,500 円	20,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	20,300 円	20,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,300 円	20,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	528,600 円 (	3,830 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 17.9 % )
(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 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,300,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m <sup>2</sup> × 140.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	1,299,200 円 ( 9,414 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,952,364 円
総費用			528,600 円
純収益 -			2,423,764 円
建物等に帰属する純収益			1,299,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,124,564 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,097,237 円 ( 7,951 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	27,430,925 円 (		199,000 円 / m <sup>2</sup> )

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: 福岡中央(県) - 6, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 石田 美紀子 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 49,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 282,000 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 福岡市中央区平尾5丁目140番. (2) 近隣地域: 東 90m, 西 70m, 南 150m, 北 60m. (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 285,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする品等良好な住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、類似性のある近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い. (8) 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. (9) 指定基準地番号: 福岡中央(県) - 3. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 前年標準価格 257,000 円/㎡, 変動率 年間 +9.7%, 半年間 %.



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C - 901	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	南6.1 m市道 東5.9 m 角地		1中専 (70,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南1C - 709	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.1 m市道		1中専 (60,150) 建築協定 高度地区		
c	福岡南31K - 615	福岡市南区		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4 m市道		1低専 (50,80)		
d	福岡中央01C - 804	福岡市中央区		建付地	( )	台形	北東4 m市道		1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 278,552	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	283,690	$\frac{100}{[101.0]}$	280,881	街路 交通・ 0.0	281,000	
b	( ) 313,432	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	324,402	$\frac{100}{[109.1]}$	297,344	接近 環境 0.0	297,000	
c	( ) 214,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	231,942	$\frac{100}{[83.7]}$	277,111	画地 行政 0.0	277,000	
d	( ) 163,054	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,620	$\frac{100}{[59.3]}$	282,664	その他 0.0	283,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.81	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	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0
			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	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.80	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 0.0	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 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -35.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 285,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,344,446	597,840	2,746,606	1,363,200	1,383,406	( 0.9520 ) 1,317,003	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	32,925,075 円 ( 188,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	40 %	150 %	150 %	175 ㎡	15.0 m × 12.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 70 ㎡ ( 2 L D K ) 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段想定のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,750	122,500	2.0	245,000
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,820	127,400	2.0	254,800
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		249,900		499,800
年額支払賃料				249,900 円 × 12ヶ月 = 2,998,800 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				共益費等は非計上				
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 (%) )				2,998,800 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 139,152 円				
以上計 + a+ - -				3,339,648 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				499,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,798 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 + + +				3,344,446 円 ( 19,111 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 1101	1,936 ( 1,857 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,917	対象基準階の 月額実質賃料 1,823 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 1102	1,858 ( 1,820 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,822	月額支払賃料 ( 1,820 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	85,200 円	21,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	173,940 円	3,478,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 115,100 円	査定額	
	建物 181,000 円	21,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,300 円	21,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,300 円	21,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	597,840 円 (	3,416 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.9 % )
(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)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,300,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m <sup>2</sup> × 140.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	1,363,200 円 ( 7,790 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,344,446 円	
総費用		597,840 円	
純収益 -		2,746,606 円	
建物等に帰属する純収益		1,363,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,383,406 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,317,003 円 ( 7,526 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	32,925,075 円 (	188,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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
福岡中央(県) - 7	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	472,000,000 円	1㎡当たりの価格	363,000 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] 260,000 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	福岡市中央区地行3丁目16番8 地行3-16-10				地積 (㎡)	1,301	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)				
	不整形 1.2:1	共同住宅 RC 7	高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5.7 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	西新600 m	(その他) (70,150)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m				標準的使用	高層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.7 m市道	交通施設	西新駅 北東方600 m	法令規制	1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地形状 +3.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	366,000 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	344,000 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び早良区のうち市営地下鉄空港線、七隈線及び西鉄天神大牟田線周辺を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、マンション開発業者が中心で、高所得者層の個人、法人企業等も見られる。需要の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で1画地当たり3億円から5億円程度である。良好な住環境で規模を有する土地については、地価は上昇傾向にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、状況の類似した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、開発法による価格は、需要者の中心であるマンション開発業者の事業採算性に着目して求めたもので、想定項目が介在するものの一定の規範性を有する。本件では、より規範性の高い比準価格を標準に、開発法による価格を比較考量し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訊	標準 街路	0.0	地 街路	+1.0
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			標準 交通		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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訊	標準 街路	0.0	地 街路	+1.0
	福岡中央(県) - 3	[109.4]	100	100	[103.0]			標準 交通		0.0	
	前年指定基準地の価格	[109.4]	100	100	[103.0]	361,000	標準 環境	0.0	要 環境	+3.0	
	330,000 円/㎡	100	[100.0]	[103.0]	100		補 画地		0.0		因 行政
(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		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		福岡市の人口増加等に伴い、全般的に住宅地の需要は堅調であり、地行地区周辺における住宅需要も強い。					
	継続 新規 前年標準価格 346,000 円/㎡			〔地域要因〕		市内都心部へのアクセスが良好な住宅地域である。マンション用地等の土地需要は依然強いが、分譲マンション価格は高止まりしている。					
	- 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			〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地	時点修正									
	標準地番号	[ ]									
	公示価格	[ ]									
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡中央01C-404	福岡市中央区				建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
b	福岡中央01C-1406	福岡市中央区				貸家建付地	( )	長方形	南西7.1 m市道 南東5.4 m 角地		商業 (90,400)			
c	福岡中央01C-1002	福岡市中央区				建付地	( )	不整形	南西16 m市道 南東11 m 北東15 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m			
d	福岡中央01C-901	福岡市中央区				建付地	( )	ほぼ台形	南6.1 m市道 東5.9 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
e	福岡中央01C-1201	福岡市中央区				更地	( )	ほぼ長方形	北西2.7 m市道		商業 (80,240)			
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	( ) 318,769	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	314,519	100 [ 86.2]	364,871	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	376,000			
b	( ) 275,870	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	289,664	100 [ 82.4]	351,534	環境 画地	0.0 0.0	362,000			
c	( ) 317,604	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7]	362,144	100 [101.8]	355,741	行政	+3.0	366,000			
d	( ) 278,552	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	283,690	100 [ 80.7]	351,537	その他	0.0	362,000			
e	( ) 321,470	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	340,758	100 [ 88.9]	383,305		[103.0] 100	395,000			
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 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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
b	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	+1.0 +4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 -7.3	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	-4.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.81	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 +2.0	交通・接近 その他	+3.0 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： 366,000 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) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		最有効使用が分譲マンションのため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
		最有効使用を分譲マンション用地と判断したため。					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,041,126,180	593,290,055	13	648,000	1,895.98	240,000	2,277.70	
開発法による価格		447,836,125 円 ( 344,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 ( a ~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )			
		a 道路	b 公園	c その他						
1,301㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1,301.00㎡		
総面積に対する割合										
( 100.0% )		( 0.0% )		( 0.0% )		( 0.0% )		( 100.0% )		
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
549.84 ㎡		2,277.70㎡		1,951.42㎡		326.28㎡		1,895.98㎡		R C 5 F (27戸) 71㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
( 42.3% )		( 175.1% )		( 150.0% )		( 25.1% )		( 83.24% )		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 中専		70 %		150 %		150 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離： 5.7 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		648,000 円 / ㎡		店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額				
		住宅		648,000 円 / ㎡ ×		1,895.98 ㎡ =		1,228,595,040 円		
		店舗等		円 / ㎡ ×		㎡ =		0 円		
				合 計		1,228,595,040 円				
支出										
a 建築工事費 ( 単価 )		建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料						
		240,000 円 / ㎡ ×		( 1 + 3 % ) =		247,200 円 / ㎡				
b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠										
建築工事費 ( 総額 )		延床面積		建築工事費 ( 総額 )						
		247,200 円 / ㎡ ×		2,277.70 ㎡ =		563,047,440 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定								
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,228,595,040 円 ×		10 % =		122,859,504 円				
支出合計 + +		685,906,944 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		13 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		6ヶ月		販売管理費 ( 1 期目 )		6ヶ月
建築工事 ( 1 期目 )		6ヶ月		販売収入 ( 1 期目 )		9ヶ月		販売管理費 ( 2 期目 )		13ヶ月
建築工事 ( 2 期目 )		11ヶ月		販売収入 ( 2 期目 )		13ヶ月		販売管理費 ( 3 期目 )		17ヶ月
建築工事 ( 3 期目 )		17ヶ月		販売収入 ( 3 期目 )		17ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 ( 月 )		複利現価 ( × )
収入		販売総額 ( 1 期 )		98,287,603 円 ( 8 % )		× 0.9124		( 9 ヶ月 )		= 89,677,609 円
		販売総額 ( 2 期 )		24,571,901 円 ( 2 % )		× 0.8760		( 13 ヶ月 )		= 21,524,985 円
		販売総額 ( 3 期 )		1,105,735,536 円 ( 90 % )		× 0.8410		( 17 ヶ月 )		= 929,923,586 円
収入合計		-		-		-		-		1,041,126,180 円
支出		建築工事費 ( 1 期 )		56,304,744 円 ( 10 % )		× 0.9407		( 6 ヶ月 )		= 52,965,873 円
		建築工事費 ( 2 期 )		56,304,744 円 ( 10 % )		× 0.8940		( 11 ヶ月 )		= 50,336,441 円
		建築工事費 ( 3 期 )		450,437,952 円 ( 80 % )		× 0.8410		( 17 ヶ月 )		= 378,818,318 円
		開発負担金		0 円 ( 0 % )		× 0.9407		( 6 ヶ月 )		= 0 円
		販売管理費 ( 1 期 )		61,429,752 円 ( 50 % )		× 0.9407		( 6 ヶ月 )		= 57,786,968 円
		販売管理費 ( 2 期 )		49,143,802 円 ( 40 % )		× 0.8760		( 13 ヶ月 )		= 43,049,971 円
		販売管理費 ( 3 期 )		12,285,950 円 ( 10 % )		× 0.8410		( 17 ヶ月 )		= 10,332,484 円
支出合計		-		-		-		-		593,290,055 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,041,126,180 円 -			593,290,055 円 =			447,836,125 円 344,000 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, 国土総合研究所. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,390,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,200,000 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] 1,580,000 円/㎡, 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, 路線価又は倍率, 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, 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)(100,578). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗兼事務所地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、福岡都心部（天神・博多）及び周辺の高度・準高度商業地域で、オフィスビル等を中心としたエリアである。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 天神地区に隣接し、オフィスビルを中心とした商業地域である。... (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, 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, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規, 前年標準価格, 1,850,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 前年標準価格, 1,850,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 前年標準価格, 1,850,000 円/㎡, 変動率, 年間 +18.9%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C - 606	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	北22 m国道 東6 m 角地		商業 (90,400)		
b	福岡中央31K - 305	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南36 m市道		商業 (80,400)		
c	福岡中央31K - 1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東36 m市道 南4 m 二方路		商業 (90,600)		
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	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		
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	( ) 1,455,646	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,465,350	100 [ 57.1 ]	2,566,287	街路 交通・ 0.0	2,570,000	
b	( ) 1,058,727	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	1,277,531	100 [ 54.9 ]	2,327,015	接近 環境 0.0	2,330,000	
c	( ) 1,508,678	100 [100.0]	[115.6] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9 ]	1,799,826	100 [ 83.3 ]	2,160,655	画地 行政 +2.0 -2.0	2,160,000	
d	( ) 1,304,100	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [ 80.0 ]	100 [100.0]	1,874,644	100 [ 80.1 ]	2,340,380	その他 0.0	2,340,000	
e	( ) 2,291,472	100 [100.0]	[115.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,522,802	100 [ 83.8 ]	3,010,504	[100.0] 100	3,010,000	
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 +0.81	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	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 -30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.42	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 -15.0	画地 -3.1	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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.42	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 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,250,000 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)
	164,005,555	48,415,600	115,589,955	66,886,000	48,703,955	( 0.9343 ) 45,504,105	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,137,602,625 円 ( 1,810,000 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)-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	22,089,600 円	169,920,000 ×	13.0 %
公租公課	土地 9,896,000 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 ～	48,415,600 円 (	76,850 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 29.5 % )
(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 255,000 円 / m <sup>2</sup> × 4,020.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	66,886,000 円 ( 106,168 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		164,005,555 円	
総費用		48,415,600 円	
純収益 -		115,589,955 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 -		48,703,955 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		45,504,105 円 ( 72,229 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	1,137,602,625 円 (	1,810,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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
福岡中央(県) 5 - 2	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	2,260,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,690,000 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]	2,670,000 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 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区渡辺通4丁目16番 渡辺通4-9-18			地積 (㎡)	613	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)			
	1:1.2	店舗兼事務所 R C 7F 1B	中高層の事務所、店舗等 が建ち並ぶ商業地域	北東50 m 県道、 三方路	水道、 ガス、 下水	西鉄福岡(天神) 100 m				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	都心に近い幹線道路沿いの商業地域	街路	50 m県道	交通施設	西鉄福岡(天神)駅 南東方 100 m 法令 商業 駐車場整備地区 規制			
	地域要因の将来予測	都心天神地区及び最寄駅にも近く、利便性が優れる。国体道路を挟んだ天神地区に比べると、繁華性はやや劣る地域であるが、店舗、事務所用地としての需要が期待されるものと見られる。								
(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	三方路	+5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,800,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	3,500,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は中央区天神を中心とした商業地域。需要者としては、投資対象としての購入を考える不動産投資信託やプライベートファンド、機関投資家、不動産会社、資金力のある事業者等が挙げられる。天神地区周辺は、需要者による投資意欲は旺盛である一方、投資適格物件の供給は限定的であるため、地価は上昇傾向にある。商業地の取引価格は、用途、規模等にばらつきがあり、市場での需要の中心となる価格帯は把握が困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性はやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、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 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 13	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	2,550,000 円/㎡	[118.8] 100	100 [105.0]	100 [ 82.0]	[105.0] 100	3,690,000		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-2.0 -8.0 -9.0 0.0 0.0
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,240,000 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 +13.9 %	半年間 %
	変動率		年間 +13.9 %		半年間 %			(一般的 要因)	都心に近い商業地域においては投資意欲は高く、需要は依然として旺盛である。取引利回りは低下傾向にあり、地価は上昇傾向にある。	
								(地域 要因)	天神地区に近接する商業地域。地域要因に大きな変動は無いものの、事務所用地の投資需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にある。	
								(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央31K - 1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東36 m市道 南4 m 二方路		商業 (90,600)		
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	福岡中央31KDK - 307	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南50 m市道 西36 m 北10 m 三方路		商業 (100,800)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 1,508,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$[115.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	1,799,826	$\frac{100}{[56.7]}$	3,174,296	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,330,000	
b	( ) 1,944,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$[117.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	2,246,379	$\frac{100}{[62.5]}$	3,594,206	環境 0.0	3,770,000	
c	( ) 5,222,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$[125.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.5]}$	6,256,826	$\frac{100}{[165.1]}$	3,789,719	画地 +5.0	3,980,000	
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		行政 0.0		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 <b>[105.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.42	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 -39.0	画地 -3.1	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -39.0	画地 +1.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +2.10	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 +39.0	画地 +4.5	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,800,000 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)
	225,057,331	63,847,160	161,210,171	69,410,000	91,800,171	( 0.9343 ) 85,768,900	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	2,144,222,500 円 ( 3,500,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	450.00	S R C 9 F		4,035.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	613 ㎡	21.0 m × 27.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1、2は店舗、3F以上は事務所を想定、立体駐車場を併設。			有効率の理由	69.6 %	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 ~ 1	店舗	450.00	70.0	315.00	9,400	2,961,000	12.0	35,532,000	
2 ~ 2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,000	2,025,000	12.0	24,300,000	
3 ~ 9	事務所	385.00	80.0	308.00	5,000	1,540,000	8.0	12,320,000	
~	機械室	20.00							
~	駐車場	420.00							
計		4,035.00	69.6	2,808.50		15,766,000		146,072,000	
年額支払賃料				15,766,000 円 × 12ヶ月 =					189,192,000 円
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ × 2808.50 ㎡ × 12ヶ月 =					33,702,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 × 28 台 × 12ヶ月 +					= 10,080,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				222,894,000 円 × 4.0 % + 10,080,000 円 × 4.0 % =					9,318,960 円
以上計 + a+ - -									223,655,040 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				146,072,000 円 × 96.0 % × 1.00 % =					1,402,291 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 + + +				225,057,331 円 ( 367,141 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 101	2,741 ( 2,722 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,568	対象基準階の 月額実質賃料 5,033 円/㎡
b	福岡中央1C (賃) - 605	3,959 ( 3,932 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,237	月額支払賃料 ( 5,000 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	5,500,000 円		1,100,000,000 × 0.5 %
維持管理費	32,616,360 円		232,974,000 × 14.0 %
公租公課	土地	14,180,800 円	査定額
	建物	9,350,000 円	1,100,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,100,000 円		1,100,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,100,000 円		1,100,000,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	63,847,160 円 (		104,155 円 / m <sup>2</sup> ) (経費率 28.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	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	1,100,000,000 円	設計監理料率 265,000 円 / m <sup>2</sup> × 4,035.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	69,410,000 円 ( 113,230 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	225,057,331 円		
総費用	63,847,160 円		
純収益 -	161,210,171 円		
建物等に帰属する純収益	69,410,000 円		
土地に帰属する純収益 -	91,800,171 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×	85,768,900 円 ( 139,917 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,144,222,500 円 (	3,500,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 株式会社第一鑑定リサーチ. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 稔 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,570,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,000,000 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 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 福岡市中央区天神2丁目81番, 形状 敷地の利用の現況, 1:2.5. (2) 近隣地域: 東 20m, 西 40m, 南 150m, 北 150m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 6,100,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、「天神」を中心とした中央区都心部及び博多駅周辺都心部も含まれる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、通称「西通り」に位置し、中高層商業ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域である. (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 福岡中央(県) 5 - 15, 前年指定基準地の価格 6,200,000 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 5,500,000 円/㎡, 変動率 +9.1%.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央01C - 1001	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北6 m市道 西4 m 南4 m 三方路		商業 (90,360)	
b	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	
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	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	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( 2,531,192 )	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8 ]	2,650,396	100 [ 40.7 ]	6,512,029	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,510,000
b	( 2,291,472 )	100 [100.0]	[115.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,522,802	100 [ 41.9 ]	6,021,007	環境 0.0	6,020,000
c	( 2,157,481 )	100 [100.0]	[120.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,473,912	100 [ 52.7 ]	4,694,330	画地 0.0	4,690,000
d	( 4,179,840 )	100 [100.0]	[115.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,678,986	100 [ 63.8 ]	7,333,834	行政 0.0 その他 0.0	7,330,000
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -4.0	環境 -37.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -14.0	その他 -10.0			
b	正常	% / 月 +1.42	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 -50.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0			
c	正常	% / 月 +1.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 -10.0			
d	正常	% / 月 +1.70	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 -23.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 -10.0			
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： 6,100,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	106,025,636	30,933,723	75,091,913	22,400,500	52,691,413	( 0.9343 ) 49,229,587	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,230,739,675 円 ( 4,720,000 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	195.00	SRC 7F		1,304.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	500%	500%	261㎡	10.0 m × 26.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造7階建店舗。フローア貸しを想定。尚、1500㎡以下の為、駐車場付置義務なし。			有効率の理由	81.8%	フローア貸しであり、有効率はやや高い。

(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	195.00	70.0	136.50	15,500	2,115,750	12.0	25,389,000		
2 ~	店舗	188.00	85.0	159.80	7,000	1,118,600	10.0	11,186,000		
3 ~ 6	店舗	188.00	85.0	159.80	6,000	958,800	10.0	9,588,000		
7 ~	店舗	154.00	85.0	130.90	6,000	785,400	10.0	7,854,000		
~		15.00								
計		1,304.00	81.8	1,066.40		7,854,950		82,781,000		
年額支払賃料					7,854,950円 × 12ヶ月 = 94,259,400円					
a共益費(管理費)					1,200円/㎡ × 1066.40㎡ × 12ヶ月 = 15,356,160円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0円					
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )					109,615,560円 × 4.0% + 円 × 4.0% = 4,384,622円					
以上計 + a+ - -					105,230,938円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					82,781,000円 × 96.0% × 1.00% = 794,698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 + + +					106,025,636円 ( 406,228円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01C(賃) 501	4,541 ( 4,531 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [67.0]	100 [112.0]	6,578	対象基準階の月額実質賃料 6,050円/㎡
b	福岡中央01C(賃) 502	3,965 ( 3,933 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [73.0]	100 [105.0]	5,503	月額支払賃料 ( 6,000円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,775,000 円	355,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	14,250,023 円	109,615,560 ×	13.0 %
公租公課	土地 11,181,200 円	査定額	
	建物 3,017,500 円	355,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	355,000 円	355,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	355,000 円	355,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	30,933,723 円 (	118,520 円 / m <sup>2</sup> )	( 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	355,000,000 円	設計監理料率 264,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,304.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	22,400,500 円 ( 85,826 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			106,025,636 円
総費用			30,933,723 円
純収益 -			75,091,913 円
建物等に帰属する純収益			22,400,500 円
土地に帰属する純収益 -			52,691,413 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			49,229,587 円 ( 188,619 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	1,230,739,675 円 (		4,720,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
福岡中央(県) 5 - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印
鑑定評価額	11,100,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,930,000 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 9日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	1,830,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神4丁目4番ほか1筆 天神4 3 8ほか			地積(㎡)	3,789	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(80,800) 防火  (その他)  (100,800)	
	1:3	店舗 S R C 8F 2B	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地域	南50m市道、三方路	水道、ガス、下水	天神200m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 100m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m市道	交通施設	天神駅 北方200m 法令 商業(100,800) 規制	
	地域要因の将来予測	天神ビックパンの対象地域である天神地区と再整備計画があるウォーターフロント地区の間に位置することから、将来発展に対する期待感強い。立地の希少性等から地価は上昇傾向を強めているものと予測する。						
(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	三方路 +10.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,070,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,240,000 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、福岡都心部を中心とした商業地域である。需要者の中心は、Jリート、不動産投資ファンドのほか一般事業会社、大手不動産会社等である。福岡都心部における投資物件の取引は依然として活発であり、投資利回りは低下傾向にある。対象基準地の存する北天神は、好調な不動産投資市場を背景に天神ビックパンの進展やウォーターフロントネクスト等への期待感とも相俟って今後更なる発展が見込める地域であり、地価は上昇傾向を強めている。							
(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から商業地の取引事例を収集して得た実証的な価格である。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したもので、投資用不動産等商業地において重視すべき価格であるが、賃料水準や空室率等の把握は想定した用途等により異なり不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけ指定基準地との検討を踏まえ、天神周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 -3.0 補正 交通 -2.0 環境 +27.0 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	福岡中央(県) 5 - 13	[118.8]	100	100	[110.0]	2,920,000		
	前年指定基準地の価格 2,550,000 円/㎡	100	[105.0]	[108.7]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,340,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	低金利等を背景にホテル、オフィス等の需要増の高まりから不動産投資市場は更なる拡大を見せている。			
	変動率	年間 +25.2 %	半年間 %	(地域要因)	天神ビックパンの本格始動を受け、隣接店舗ビルでは、用途転換によるオフィスフロアの供給がなされている。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			



3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央31K - 1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	東36 m市道 南4 m 二方路		商業 (90,600)				
b	福岡中央01C - 1001	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北6 m市道 西4 m 南4 m 三方路		商業 (90,360)				
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	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)				
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	( ) 1,508,678	$\frac{100}{[100.0]}$	[115.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	1,799,826	$\frac{100}{[65.5]}$	2,747,826	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,020,000			
b	( ) 2,531,192	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	2,650,396	$\frac{100}{[78.0]}$	3,397,944	画地 +10.0 行政 0.0	3,740,000			
c	( ) 2,157,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[120.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,473,912	$\frac{100}{[101.4]}$	2,439,755	その他 0.0	2,680,000			
d	( ) 1,944,313	$\frac{100}{[100.0]}$	[117.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	2,246,379	$\frac{100}{[86.7]}$	2,590,979	その他 0.0	2,850,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[110.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 -15.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -22.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -16.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +1.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,070,000 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)
	1,363,047,732	405,572,390	957,475,342	585,568,000	371,907,342	( 0.9135 ) 339,737,357	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	8,493,433,925 円 ( 2,240,000 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	3,350.00	SRC 8F 2B			33,500.00	
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%	800%	800%	3,789㎡	37.0 m × 103.0 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	店舗ビル、地下2階は駐車場			有効率の理由	55.5%	店舗としては標準的

(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)
2 ~ 2	駐車場	3,350.00						
1 ~ 1	店舗	3,350.00	50.0	1,675.00	6,400	10,720,000	18.0	192,960,000
1 ~ 1	店舗	3,350.00	50.0	1,675.00	9,500	15,912,500	18.0	286,425,000
2 ~ 2	店舗	3,350.00	65.0	2,177.50	6,500	14,153,750	18.0	254,767,500
3 ~ 8	店舗	3,350.00	65.0	2,177.50	4,550	9,907,625	15.0	148,614,375
計		33,500.00	55.5	18,592.50		100,232,000		1,625,838,750
年額支払賃料				100,232,000円 × 12ヶ月 = 1,202,784,000円				
a共益費(管理費)				900円/㎡ × 18592.50㎡ × 12ヶ月 = 200,799,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺事務所、店舗の共益費水準を参考に査定				
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)				保証金等により担保されているので計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )				1,403,583,000円 × 4.0% + 円 × % = 56,143,320円				
以上計 + a+ - -				1,347,439,680円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,625,838,750円 × 96.0% × 1.00% = 15,608,052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 + + +				1,363,047,732円 ( 359,738円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 502	3,965 ( 3,933 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,621	対象基準階の 月額実質賃料 4,607円/㎡
b	福岡中央31 K(賃) - 102	3,294 ( 3,267 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,569	月額支払賃料 ( 4,550円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	46,400,000 円	9,280,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	182,465,790 円	1,403,583,000 ×	13.0 %
公租公課	土地 79,266,600 円	査定額	
	建物 78,880,000 円	9,280,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	9,280,000 円	9,280,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	9,280,000 円	9,280,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	405,572,390 円 (	107,039 円 / m <sup>2</sup> )	(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	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	9,280,000,000 円	設計監理料率 269,000 円 / m <sup>2</sup> × 33,500.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
		設備部分 0.0902 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	585,568,000 円 ( 154,544 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,363,047,732 円	
総費用		405,572,390 円	
純収益 -		957,475,342 円	
建物等に帰属する純収益		585,568,000 円	
土地に帰属する純収益 -		371,907,342 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		339,737,357 円 ( 89,664 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,493,433,925 円 (	2,240,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	小野不動産鑑定
福岡中央(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	421,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 92,000 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	福岡市中央区那の津4丁目13番 那の津4-8-11				地積(㎡)	3,368	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	1:1.5	事務所LS2	事務所兼倉庫が多い流通業務地域	北西25m道路、南西側道	水道、下水	天神1.9km	(その他) (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 40m、南 60m、北 110m			標準的使用	事務所兼倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 70m、			規模	3,500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.5m臨港道路	交通	天神駅 北西方1.9km		
	地域要因の将来予測	都心天神地区に近接した事務所兼倉庫を中心とした地域であり、特段の変化は見られず現状を維持するものと予測する。天神地区の地価上昇、物流施設等事務所倉庫の需要増を反映して、地価は上昇傾向にあると予測する。							
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	91,500 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市内に事務所兼倉庫等が存する地域である。需要者の中心は倉庫等事業者、流通加工業者や製造業者のほか物流施設等を運営する法人や投資家等も考えられる。対象基準地の存する須崎ふ頭は、大規模な保管施設を備え、九州における重要な穀物流通基地として機能している。博多港の国際海上コンテナ取扱個数は過去最高を更新する等貨物を取り扱う倉庫需要は強まっており、都心天神に近接した立地関係等からの需要もあり、地価は上昇傾向にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から広域的に多数の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、自用の倉庫兼事務所が多い地域においては、賃料水準等賃貸条件の把握はやや難を要し、不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量し、博多港湾エリア等周辺の公基準地とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	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
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利等を背景にホテル、オフィス等の需要増の高まりから不動産投資市場は更なる拡大を見せている。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	鋼材、穀物を取り扱う拠点として今後も需要は強みである。北天神地区に近い立地を活かした将来的な土地活用の方針が示されている。		
	変動率	年間	+13.6 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C - 1006	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北東12 m道路 南東9 m 角地		商業 (90,400)		
b	福岡中央01C - 803	福岡市中央区		更地	( )	不整形	南20 m道路 東15 m 二方路		工専 (70,200) 臨港地区		
c	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)		
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	-				( )						
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	( 127,165 )	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	127,659	100 [ 99.9 ]	127,787	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	130,000	
b	( 88,376 )	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	90,851	100 [ 72.8 ]	124,795	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	127,000	
c	( 114,327 )	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	120,456	100 [ 82.7 ]	145,654		149,000	
d	( 97,190 )	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	102,050	100 [ 88.7 ]	115,051		117,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.13	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 +1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -3.0	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 -9.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	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： 130,000 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)	
	55,681,020	12,819,300	42,861,720	29,904,000	12,957,720	( 0.9753 ) 12,637,664	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	308,235,707 円 ( 91,500 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,800.00	S 2 F		3,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	3,368 ㎡	45.0 m × 75.0 m	前面道路：道路 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建事務所兼倉庫として想定			有効率の理由	100.0 %	事務所兼倉庫として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,350	2,430,000	6.0	14,580,000
2 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,350	2,430,000	6.0	14,580,000
~								
~								
計		3,600.00	100.0	3,600.00		4,860,000		29,160,000
年額支払賃料					4,860,000 円 × 12ヶ月 = 58,320,000 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)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					58,320,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,916,000 円			
以上計 + a+ - -					55,404,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					29,160,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 277,020 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 + + +					55,681,020 円 ( 16,532 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) - 501	1,325 ( 1,322 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,325	対象基準階の月額実質賃料 1,357 円/㎡
b	福岡東01C(賃) - 501	1,061 ( 1,058 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [ 87.0 ]	100 [100.0]	1,383	月額支払賃料 ( 1,350 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	2,225,000 円	445,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,916,000 円	58,320,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 3,005,800 円	査定額	
	建物 3,782,500 円	445,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	445,000 円	445,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	445,000 円	445,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	12,819,300 円 (	3,806 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	445,000,000 円	設計監理料率 120,000 円 / m <sup>2</sup> × 3,600.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 30 % +
			設備部分 0.0908 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	29,904,000 円 ( 8,879 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			55,681,020 円
総費用			12,819,300 円
純収益 -			42,861,720 円
建物等に帰属する純収益			29,904,000 円
土地に帰属する純収益 -			12,957,720 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			12,637,664 円 ( 3,752 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	308,235,707 円 (		91,500 円 / m <sup>2</sup> )

# 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
福岡中央(県) 5 - 6	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	684,000,000 円	1㎡当たりの価格	790,000 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率	580,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3ほか1筆 舞鶴3 6 17			地積 (㎡)	866	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)		
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 8	中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域	北西25 m 市道	水道、ガス、下水	赤坂500 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし。		街 2.5 m 市道	交通 赤坂駅 北西方500 m	法令 商業 (100,500) 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	赤坂駅徒歩圏内に位置し、都心接近性が良好で生活利便性に優れる商業地域である。周辺では大型マンションの供給が活発化し、居住エリアとして人気が高まっており、土地価格は上昇傾向にて推移している。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・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	標準価格	800,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	587,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の外縁部に位置する商業地域。舞鶴地区は都心部へのアクセスが良好なことから、共同住宅が多く又、都心としてオフィス需要も多い。福岡市は人口増加を維持していることもあり、都心接近性に優れる舞鶴地区は、マンション開発を目的とした需要が堅調である。需要の中心となる取引価格は規模により異なるが、土地の単価は坪当たり 250 万円～300 万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	舞鶴地区は賃貸マンションの供給が多いため、店舗事務所兼共同住宅の建築を想定して収益価格を査定したが、試算の特性上、賃料設定等の想定要素が多数含まれている。一方、標準価格は、中央区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に査定しており、市場の実態を反映したものである。従って、本件では強含みの市場を強く反映した取引価格を中心に、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 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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	575,000 円 / ㎡	[109.9]	100	100	[100.0]	786,000		
			100	[100.0]	[ 80.4 ]	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 公示価格 円 / ㎡			変動状況	(一般的要因)	金融緩和、人口増等により福岡市都心部及びその周辺の不動産への投資需要は堅調である。			
	変動率	年間 +17.9 %	半年間 %		(地域要因)	舞鶴地区は天神地区へ隣接する好立地条件に支えられ、中高層のマンションの建設が活発である。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央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		
b	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)		
c	福岡中央31K-1022	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南25 m市道		商業 (80,400)		
d	福岡中央01C-702	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北西8 m市道 北東6 m 角地		近商 (90,300)		
e	福岡中央01C-1403	福岡市中央区		更地	( )	長方形	西15 m市道 北1 m 角地		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 647,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	843,147	$\frac{100}{[107.0]}$	787,988	街路交通・ 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	788,000
b	( ) 974,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	876,905	$\frac{100}{[109.4]}$	801,559			802,000
c	( ) 497,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	560,254	$\frac{100}{[71.4]}$	784,669			785,000
d	( ) 510,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	525,108	$\frac{100}{[61.6]}$	852,448			852,000
e	( ) 466,679	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,346	$\frac{100}{[61.5]}$	789,180		<b>[100.0]</b> 100	789,000
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 +1.32	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 -15.0	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 -2.0	環境 +20.0	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -4.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 +3.0	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 -9.0	環境 -18.0	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： 800,000 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)
	106,009,040	30,799,847	75,209,193	53,939,600	21,269,593	( 0.9556 ) 20,325,223	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	508,130,575 円 ( 587,000 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	520.00	S R C 8 F		4,210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	866 ㎡	23.0 m × 34.0 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	1～2階：店舗事務所、3～8階：1Rマンション (約30㎡) × 96戸、立体駐車場			有効率の理由	87.7 %	当該建物の用途・規模・構造としては標準的

(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	520.00	70.0	364.00	3,500	1,274,000	6.0	7,644,000
2～	事務所	520.00	70.0	364.00	2,800	1,019,200	6.0	6,115,200
3～8	住宅	520.00	95.0	494.00	1,900	938,600	2.0	1,877,200
							1.0	938,600
～		50.00						
～								
計		4,210.00	87.7	3,692.00		7,924,800		25,022,400 5,631,600
年額支払賃料				7,924,800 円 × 12ヶ月 = 95,097,600 円				
a共益費(管理費)				220 円/㎡ × 3692.00 ㎡ × 12ヶ月 = 9,746,880 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)				18,000 円/台 × 18 台 × 12ヶ月 + = 3,888,000 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 (%) )				104,844,480 円 × 4.0 % + 3,888,000 円 × 4.0 % = 4,349,299 円				
以上計 + a+ - -				104,383,181 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				25,022,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 240,215 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 %) 5,631,600 円 × 96.0 % × 0.2563 = 1,385,644 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 + + +				106,009,040 円 ( 122,412 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央1C (賃) - 701	2,278 ( 2,230 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,284	対象基準階の 月額実質賃料 1,944 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 1404	1,712 ( 1,676 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,897	月額支払賃料 ( 1,900 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,510,000 円	902,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	15,222,547 円	108,732,480 ×	14.0 %
公租公課	土地 1,596,300 円	査定額	
	建物 7,667,000 円	902,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	902,000 円	902,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	902,000 円	902,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	30,799,847 円 (	35,566 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 29.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
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	902,000,000 円	設計監理料率 208,000 円 / m <sup>2</sup> × 4,210.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	53,939,600 円 ( 62,286 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		106,009,040 円	
総費用		30,799,847 円	
純収益 -		75,209,193 円	
建物等に帰属する純収益		53,939,600 円	
土地に帰属する純収益 -		21,269,593 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		20,325,223 円 ( 23,470 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	508,130,575 円 (	587,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	株式会社第一鑑定リサーチ
福岡中央(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔 印

鑑定評価額	289,000,000 円	1㎡当たりの価格	850,000 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] 650,000 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	福岡市中央区天神3丁目142番 天神3-6-18				地積 (㎡)	340	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車場整備地区	
(2)近隣地域	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西15m 市道	水道、ガス、下水	天神520m	(その他) 駐車場整備地区	
	範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 150m			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 20m、奥行 約 15m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	天神駅 北西方520m	法令規制	商業 (80,500) 駐車場整備地区	
地域要因の将来予測	中高層の飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域である。歓楽街としては天神西通り・大名地区が主であり、相対的地位の低下が見受けられるが、近年オフィス需要も増加しており、地価も上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	870,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	679,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区都心周辺部の料飲店舗が介在する商業地域を中心とした地域であり、一部博多区も含まれる。需要者の中心は、投資法人・大手不動産業者や法人が主体となっている。高値の取引も見受けられるなど投資用物件に対する需要は旺盛である。市場の中心価格は、画地の規模及び収益物件については建物の状況・賃収等により大きく異なるが、収益ビルで数億～10数億円である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、通称「親不孝通り」に位置し、中高層の料飲店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、オフィス需要も見受けられる。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない事、及び還元利回りの査定に微妙な点がある事等によりやや低位に試算された。従って、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、更には一般的要因の動向も考慮の上、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 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 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[109.9]	100	100	[100.0]	855,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 780,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		不動産需要は旺盛であるが、消費税増税や貿易摩擦等の懸念材料もあり、今後の動向が注目される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		中高層の料飲店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。不動産需要は堅調であり、投資目的の売買も多く、地価は上昇傾向である。		
変動率 年間 +9.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C-506	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南東4 m市道		商業 (80,240) 駐車場整備地区		
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	福岡中央01C-1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m市道 東2.4 m 角地		商業 (90,330)		
d	福岡中央01C-604	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北7.9 m市道		商業 (80,493) 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	( ) 525,672	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	558,789	100 [ 62.6]	892,634	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	893,000	
b	( ) 647,988	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	843,147	100 [100.9]	835,626	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	836,000	
c	( ) 405,215	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	425,275	100 [ 51.5]	825,777	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	826,000	
d	( ) 666,707	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	701,376	100 [ 73.7]	951,664	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	952,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -15.0	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 -12.0	交通・接近 -6.0	環境 -25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 870,000 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)
	43,227,498	12,905,916	30,321,582	20,444,400	9,877,182	( 0.9343 ) 9,228,251	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	230,706,275 円 ( 679,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	230.00	R C 8 F		1,470.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	80 %	500 %	500 %	340 ㎡	20.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗（1 戸） 2 階以上：事務所（各階 2 戸）			有効率 の理由	72.8 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	65.0	117.00	3,600	421,200	12.0	5,054,400
2 ~	事務所	230.00	75.0	172.50	2,700	465,750	8.0	3,726,000
3 ~ 6	事務所	190.00	75.0	142.50	2,700	384,750	8.0	3,078,000
7 ~ 8	事務所	140.00	75.0	105.00	2,650	278,250	8.0	2,226,000
~	塔屋	20.00						
計		1,470.00	72.8	1,069.50		2,982,450		25,544,400
年額支払賃料					2,982,450 円 × 12ヶ月 = 35,789,400 円			
a共益費(管理費)					700 円/㎡ × 1069.50 ㎡ × 12ヶ月 = 8,983,800 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。			
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)					敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					44,773,200 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 1,790,928 円			
以上計 + a+ - -					42,982,272 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					25,544,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 245,226 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 + + +					43,227,498 円 ( 127,140 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 803	2,812 ( 2,801 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 98.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,869	対象基準階の 月額実質賃料 2,718 円/㎡
b	福岡中央(賃) )31K - 1405	2,196 ( 2,194 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 94.0 ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	2,589	月額支払賃料 ( 2,700 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,620,000 円	324,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,820,516 円	44,773,200 ×	13.0 %
公租公課	土地 2,063,400 円	査定額	
	建物 2,754,000 円	324,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	324,000 円	324,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	324,000 円	324,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	12,905,916 円 (	37,959 円 / m <sup>2</sup> )	( 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	324,000,000 円	設計監理料率 214,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,470.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	20,444,400 円 ( 60,131 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		43,227,498 円	
総費用		12,905,916 円	
純収益 -		30,321,582 円	
建物等に帰属する純収益		20,444,400 円	
土地に帰属する純収益 -		9,877,182 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		9,228,251 円 ( 27,142 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	230,706,275 円 (	679,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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
福岡中央(県) 5 - 8	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	80,200,000 円		1㎡当たりの価格	380,000 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]	290,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区高砂2丁目6号21番ほか3筆 高砂2-6-23			地積(㎡)	211	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S6	中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域	北西7m市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾800m					
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 150m、南 0m、北 30m			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 13m、奥行 約 17m、規模			220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 7m市道	交通 西鉄平尾駅 800m	北東方	法令 商業(80,400)規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は福岡市都心への接近性が良好な商業地域である。中層店舗兼共同住宅用地の需要が根強いことから地価は上昇している。									
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	385,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	361,000 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	同一需給圏は主として中央区の幹線道路沿線背後の商業地域である。需要者の中心は、賃貸マンションデベロッパー等であるが、小規模不動産の場合には、個人投資家による需要も考えられる。都心に近く、利便性の高い地域では、需要が旺盛であり、地価は上昇傾向にある。商業地の取引価格帯は、用途、規模等にはばつきがあり、市場での需要の中心となる価格帯は把握が困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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
			[ ]	100	100	[ ]					
	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 348,000 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 +9.2%	半年間 %	変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 都心に近い商業地域においては投資意欲は高く、需要は依然として旺盛である。取引利回りは低下傾向にあり、地価は上昇傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 幹線道路沿線背後の商業地域。地域要因に大きな変動は無いものの、投資需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>		

(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-1008	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	南4.3 m市道		商業 (80,258)	
b	福岡中央01C-1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m市道 東2.4 m 角地		商業 (90,330)	
c	福岡中央01C-703	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南東7.3 m市道		商業 (80,400)	
d	福岡中央01C-1205	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (80,360)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( 471,563 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	482,881	$\frac{100}{[121.6]}$	397,106	街路 0.0 交通・接近 0.0	397,000
b	( 405,215 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	425,275	$\frac{100}{[113.2]}$	375,685	環境 0.0	376,000
c	( 420,183 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	445,394	$\frac{100}{[112.4]}$	396,258	画地 0.0	396,000
d	( 393,258 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	422,752	$\frac{100}{[111.9]}$	377,794	行政 0.0	378,000
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -14.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	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			
d	正常	% / 月 +0.75	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	行政 -4.0	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： 385,000 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)
	17,635,334	5,002,944	12,632,390	9,448,400	3,183,990	( 0.9556 ) 3,042,621	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	76,065,525 円 ( 361,000 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		830.00		
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 %	211 ㎡	12.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 F ~ 6 F 約 2 3 ㎡程度の共同住宅。			有効率の理由	81.4 %	同種建物として標準的であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.00	70.0	91.00	2,400	218,400	8.0	1,747,200
2 ~ 3	住宅	130.00	90.0	117.00	2,000	234,000	2.0	468,000
4 ~ 5	住宅	130.00	90.0	117.00	2,050	239,850	2.0	479,700
6 ~	住宅	130.00	90.0	117.00	2,100	245,700	2.0	491,400
~		50.00						
計		830.00	81.4	676.00		1,411,800		4,134,000
年額支払賃料					1,411,800 円 × 12ヶ月 = 16,941,600 円			
a共益費(管理費)					100 円/㎡ × 676.00 ㎡ × 12ヶ月 = 811,200 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)					12,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 576,000 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 (%) )					17,752,800 円 × 4.0 % + 576,000 円 × 4.0 % = 733,152 円			
以上計 + a+ - -					17,595,648 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,134,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 39,686 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 + + +					17,635,334 円 ( 83,580 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央1C (賃) - 601	1,658 ( 1,623 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,754	対象基準階の 月額実質賃料 2,003 円/㎡
b	福岡中央1C (賃) - 602	2,081 ( 1,995 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,086	月額支払賃料 ( 2,000 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	790,000 円	158,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,382,744 円	18,328,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 171,200 円	査定額	
	建物 1,343,000 円	158,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	158,000 円	158,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,002,944 円 (	23,711 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 28.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	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	158,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m <sup>2</sup> × 830.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	9,448,400 円 ( 44,779 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		17,635,334 円	
総費用		5,002,944 円	
純収益 -		12,632,390 円	
建物等に帰属する純収益		9,448,400 円	
土地に帰属する純収益 -		3,183,990 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,042,621 円 ( 14,420 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	76,065,525 円 (	361,000 円 / m <sup>2</sup> )	



# 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
福岡中央(県) 5 - 9	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	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	535,000 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]	380,000 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	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 草香江2 6 14				地積 (㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC7	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	東19m市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松350m	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 45m、西 0m、南 100m、北 40m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 18m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	19m市道	交通施設	六本松駅 北西方350m 法令 近商 (80,300) 規制	
	地域要因の将来予測	中高層の共同住宅等が建ち並ぶ地域で、近隣地域及びその周辺地域での分譲マンションや賃貸マンションの素地等に対する需要は旺盛で、六本松駅周辺の大規模開発などの影響もあって、地価は上昇傾向が続いている。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	546,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	465,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区や隣接する早良区内で中高層の共同住宅や店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域。需要者の中心は、分譲マンションや賃貸マンションの開発事業者や地元の不動産業者等である。低金利状態が続いていることを背景に不動産に対する投資環境も良好な状況が続いているため、近隣地域等での不動産需要は強い状況にある。取引価格の水準は、規模や形状等の個別的要因などで大きく異なり、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	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	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 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	福岡中央(県) 5 - 14		100	100	[102.0]	532,000	0.0 地 街路 -7.0	
	前年指定基準地の価格 575,000 円/㎡	[109.9]	100	100	[102.0]		0.0 域 交通 -2.0	
		100	[100.0]	[121.2]	100		0.0 要 環境 +33.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							0.0 其他 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 480,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	人口増加傾向などを背景として、分譲・賃貸マンション用地への需要は依然堅調で、中央区内の住宅地地価は全般的に上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	六本松駅周辺での大規模開発等の影響を受けて、地域内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は継続的な上昇基調にある。			
	変動率	年間 +11.5 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C-1202	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	西27 m市道 東5 m 二方路		2 住居 (70,200)		
b	福岡中央01C-404	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡中央01C-1403	福岡市中央区		更地	( )	長方形	西15 m市道 北1 m 角地		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央01C-1411	福岡市中央区		建付地	( )	不整形	北西3.4 m市道 南2.5 m 二方路		1 住居 (40,160) 高度地区2種15m 風致地区		
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	( ) 543,124	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	567,907	100 [105.8]	536,774	街路 交通・ 0.0	548,000	
b	( ) 318,769	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	314,519	100 [ 61.9]	508,108	接近 環境 0.0	518,000	
c	( ) 466,679	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	485,346	100 [ 86.6]	560,446	画地 行政 +2.0	572,000	
d	( ) 340,655	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	359,970	100 [ 67.4]	534,080	その他 0.0	545,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 -23.0	画地 +5.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 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 -13.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 546,000 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 %/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)
	17,115,190	4,609,309	12,505,881	8,013,200	4,492,681	( 0.9556 ) 4,293,206	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	107,330,150 円 ( 465,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅	120.00	R C 6 F			692.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	231 ㎡	13.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階：店舗で2～6階：共同住宅（1戸当たり30㎡程度）の建物を想定			有効率の理由	80.6 %	店舗付共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	120.00	50.0	60.00	3,000	180,000	8.0		1,440,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	85.0	102.00	2,093	213,486	1.0		213,486		
							2.0		426,972		
3 ~ 3	住宅	110.00	90.0	99.00	2,114	209,286	1.0		209,286		
							2.0		418,572		
4 ~ 6	住宅	110.00	90.0	99.00	2,135	211,365	1.0		211,365		
							2.0		422,730		
~		12.00									
計		692.00	80.6	558.00		1,236,867			2,496,867		
年額支払賃料						1,236,867 円 × 12ヶ月 =				14,842,404 円	
a共益費(管理費)						200 円/㎡ × 558.00 ㎡ × 12ヶ月 =				1,339,200 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のうえ査定					
その他の収入(駐車場使用料等)						15,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 +				= 1,080,000 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 (%) )						16,181,604 円 × 4.0 % + 1,080,000 円 × 4.0 % =				690,464 円	
以上計 + a+ - -										16,571,140 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,496,867 円 × 96.0 % × 1.00 % =				23,970 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 %) 2,113,734 円 × 96.0 % × 0.2563 =				520,080 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 + + +						17,115,190 円 ( 74,092 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) 302	1,909 ( 1,869 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,100	対象基準階の 月額実質賃料 2,206 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) 1401	2,087 ( 2,000 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	2,312	月額支払賃料 ( 2,114 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	670,000 円	134,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,244,009 円	17,261,604 ×	13.0 %
公租公課	土地 288,300 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,609,309 円 (	19,954 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	134,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m <sup>2</sup> × 692.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	8,013,200 円 ( 34,689 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,115,190 円
総費用			4,609,309 円
純収益 -			12,505,881 円
建物等に帰属する純収益			8,013,200 円
土地に帰属する純収益 -			4,492,681 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			4,293,206 円 ( 18,585 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	107,330,150 円 (		465,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
福岡中央(県) 5 - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
福岡中央(県) 5 - 10	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	238,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	950,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 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) [平成31年1月]	660,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	福岡市中央区薬院 2 丁目 6 4 番 1 ほか 1 筆 薬院 2 3 1				地積 (m <sup>2</sup> )	250	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	
	1:1.2	店舗、事務所兼住宅 RC 7	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東23 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 150 m、南 80 m、北 30 m		標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、		規模	270 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 3 m市道	交通 地下鉄七隈線 薬院大 通駅 東方 50 m	法令 商業 (90,400) 規制		
	地域要因の将来予測	幹線道路沿線の商業地域。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局面にあり、今後も同様の傾向にて推移すると思われる。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	969,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	697,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、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。主たる市場参加者は、マンションデベロッパー等の開発業者、賃貸収益目的の不動産業者、不動産投資ファンド等が考えられる。低金利政策や好調な経済環境を背景にマンションの取得需要は高く、店舗・オフィス賃料等も上昇傾向にあるため、店舗・共同住宅素地は需要が高い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算値に開差が生じたため、調整の上、鑑定評価額を決定する。比準価格は、市場性を反映した客観的な価格である。一方、収益価格は、対象地上に想定した最有効使用の建物から得られる純収益を還元利回りで資本還元して得た価格である。賃料の遅行性により、地価の回復が賃料に反映されておらず、収益価格は低位に求められた。以上より、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、さらに地域内の市場動向を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	575,000 円 / m <sup>2</sup>	[109.9]	100	100	[105.0]	945,000	0.0 地 街路 -6.0 域 交通 -3.0 要 環境 -23.0 因 行政 0.0 其他 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 847,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因		(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。		
	変動率	年間 +12.2 %	半年間 %		(地域要因)	店舗ビル等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域である。駅への接近性に優れ繁華性も高く、地価は上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央01C - 812	福岡市中央区		更地	( )	長方形	北東3 m私道		商業 (80,240)		
b	福岡中央31K - 814	福岡市中央区		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.4 m市道 南東2.7 m 角地		商業 (90,324)		
c	福岡中央01C - 401	福岡市中央区		更地	( )	長方形	南西5.7 m市道		商業 (80,342)		
d	福岡中央01C - 1402	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道		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	( ) 677,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	687,877	$\frac{100}{[ 74.6]}$	922,087	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	968,000	
b	( ) 849,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.8]}$	990,560	$\frac{100}{[107.8]}$	918,887	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	965,000	
c	( ) 908,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	984,142	$\frac{100}{[106.3]}$	925,816	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	972,000	
d	( ) 853,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	891,823	$\frac{100}{[ 96.6]}$	923,212	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	969,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0	画地 -4.2	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	画地 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 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0	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： 969,000 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)
	27,254,814	7,974,472	19,280,342	11,989,000	7,291,342	( 0.9556 ) 6,967,606	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	174,190,150 円 ( 697,000 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		150.00		R C 7 F		980.00					
公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
商業準防	90 %	400 %	400 %	250 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m					
想定建物の概要	1～3階：フロア貸 (平均24.3㎡) 4～7階：ワンルーム20戸			有効率の理由	78.1 %	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)	
1～1	店舗	150.00	60.0	90.00	4,200	378,000	12.0	4,536,000			
2～2	事務所	135.00	70.0	94.50	3,230	305,235	6.0	1,831,410			
3～3	事務所	135.00	70.0	94.50	3,100	292,950	6.0	1,757,700			
4～7	住宅	135.00	90.0	121.50	2,100	255,150	1.0	255,150	1.0	255,150	
～		20.00									
計		980.00	78.1	765.00		1,996,785		9,145,710		1,020,600	
年額支払賃料				1,996,785 円 × 12ヶ月 =						23,961,420 円	
a共益費(管理費)				220 円/㎡ × 765.00 ㎡ × 12ヶ月 =						2,019,600 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)				25,000 円/台 × 6台 × 12ヶ月 +						= 1,800,000 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 (%) )				25,981,020 円 × 4.0 % + 1,800,000 円 × 4.0 % =						1,111,241 円	
以上計 + a+ - -										26,669,779 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,145,710 円 × 96.0 % × 1.00 % =						87,799 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 2年) 運用利回り( 1.00 %) 1,020,600 円 × 96.0 % × 0.5075 =						497,236 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 + + +				27,254,814 円 ( 109,019 円/㎡)							
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料											
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料	
a	福岡中央01 C(賃) - 1405	2,106 ( 2,062 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	2,223	対象基準階の 月額実質賃料 2,190 円/㎡	
b	福岡中央01 C(賃) - 1406	2,137 ( 2,049 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	2,149	月額支払賃料 ( 2,100 円/㎡)	
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 5 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	950,000 円	190,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,333,722 円	27,781,020 ×	12.0 %
公租公課	土地 1,695,750 円	査定額	
	建物 1,615,000 円	190,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	190,000 円	190,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	190,000 円	190,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,974,472 円 (	31,898 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 29.3 % )
(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 )	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	190,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m <sup>2</sup> × 980.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	11,989,000 円 ( 47,956 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,254,814 円	
総費用		7,974,472 円	
純収益 -		19,280,342 円	
建物等に帰属する純収益		11,989,000 円	
土地に帰属する純収益 -		7,291,342 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,967,606 円 ( 27,870 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	174,190,150 円 (	697,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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	(株) 谷澤総合鑑定所
福岡中央(県) 5 - 11	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	228,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	811,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	620,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	福岡市中央区赤坂 3 丁目 2 1 6 番ほか 2 筆 赤坂 3 - 9 - 2 4				地積 (m <sup>2</sup> )	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他)	
	台形 1.2 : 1	店舗 RC 4	中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域	北 20 m 国道	水道、ガス、下水	赤坂 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m 国道	交通 赤坂駅 南西方 800 m	法令 商業 (80,400)	規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	833,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	620,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、天神周辺に存する商業地域である。需要者は不動産事業者のほか収益運用を旨とする私募ファンドや REIT 等が中心となる。天神地区中心エリアの地価が高騰する中、需要者による投資意欲は依然として旺盛であり、周辺地区においても、都心部への通勤利便性の高いマンション適地等を中心に、価格の上昇傾向は継続している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 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
	福岡中央(県) 5 - 14	[109.9]	100	100	[100.0]	808,000		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	739,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因	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。	内 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
	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	変動率	年間	+9.7 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央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	
b	福岡中央01C - 1408	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西22 m国道 南西9 m 角地		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
c	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	
d	福岡中央31K - 907	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西16 m市道 北東7.7 m 二方路		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	( ) 1,198,846	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,252,794	100 [136.2]	919,819	街路 0.0 交通・接近 0.0	920,000
b	( ) 689,597	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 84.0]	861,996	100 [121.3]	710,631	環境 0.0	711,000
c	( ) 647,988	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]	843,147	100 [102.1]	825,805	画地 0.0	826,000
d	( ) 442,502	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	484,982	100 [ 64.3]	754,249	行政 0.0 その他 0.0	754,000
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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
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 +10.0	環境 +5.0		
			画地 -16.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.32	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 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.96	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 -35.0		
			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： 833,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	26,153,861	7,082,768	19,071,093	11,780,600	7,290,493	( 0.9556 ) 6,966,795	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	174,169,875 円 ( 620,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	210.00	R C 5 F		1,070.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	281 ㎡	19.0 m × 16.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階：店舗、3 ~ 5 階：共同住宅 (1 R (専有面積約 2.7 ㎡) × 2 1 戸)			有効率の理由	80.8 %	当該建物の用途・規模・構造としては標準的

(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	200.00	65.0	130.00	3,350	435,500	8.0		3,484,000	
2 ~	店舗	210.00	80.0	168.00	2,600	436,800	6.0		2,620,800	
3 ~ 5	住宅	210.00	90.0	189.00	2,050	387,450	2.0		774,900	
							1.0		387,450	
~		30.00								
~										
計		1,070.00	80.8	865.00		2,034,650			8,429,500	1,162,350
年額支払賃料					2,034,650 円 × 12ヶ月 =					24,415,800 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ × 865.00 ㎡ × 12ヶ月 =					1,245,600 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 × 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 (%) )					25,661,400 円 × 4.0 % + 1,200,000 円 × 4.0 % =					1,074,456 円
以上計 + a+ - -										25,786,944 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,429,500 円 × 96.0 % × 1.00 % =					80,923 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 %) 1,162,350 円 × 96.0 % × 0.2563 =					285,994 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 + + +					26,153,861 円 ( 93,074 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 1405	2,106 ( 2,062 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,015	対象基準階の月額実質賃料 2,097 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 1406	2,137 ( 2,049 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,249	月額支払賃料 ( 2,050 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	985,000 円	197,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,223,368 円	26,861,400 ×	12.0 %
公租公課	土地 805,900 円	査定額	
	建物 1,674,500 円	197,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	197,000 円	197,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	197,000 円	197,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,082,768 円 (	25,206 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 27.1 % )
(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 )	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	197,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,070.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	11,780,600 円 ( 41,924 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,153,861 円	
総費用		7,082,768 円	
純収益 -		19,071,093 円	
建物等に帰属する純収益		11,780,600 円	
土地に帰属する純収益 -		7,290,493 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		6,966,795 円 ( 24,793 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	174,169,875 円 (	620,000 円 / m <sup>2</sup> )	

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, 株式会社第一鑑定リサーチ. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 12, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 稔 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 800,000 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 26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) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か. Includes details like '福岡市中央区六本松 4丁目 2 3 4 番' and '東 20 m, 西 130 m, 南 30 m, 北 30 m'.



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央31 K - 907	福岡市中央区		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西16 m市道 北東7.7 m 二方路		商業 (80,400)		
b	福岡中央01 C - 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)		
c	福岡中央01 C - 1403	福岡市中央区		更地	( )	長方形	西15 m市道 北1 m 角地		2住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	城南1 C - 1117	福岡市城南区		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南8.8 m市道 東6 m 準角地		商業 (90,400)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 442,502 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	484,982	$\frac{100}{[70.6]}$	686,943	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	687,000	
b	( 974,339 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	876,905	$\frac{100}{[108.1]}$	811,198	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	811,000	
c	( 466,679 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	485,346	$\frac{100}{[52.5]}$	924,469	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	924,000	
d	( 538,441 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	560,397	$\frac{100}{[66.2]}$	846,521	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	847,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳				
NO	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 +0.96	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常 +0.50	% / 月	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 +6.0	画地 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常 +0.50	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
d	正常 +0.80	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 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)
	16,655,641	4,983,199	11,672,442	8,125,200	3,547,242	( 0.9520 ) 3,376,974	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	84,424,350 円 ( 567,000 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	117.00	S	5 F	595.00		
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 %	149 ㎡	7.8 m × 19.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗（1 戸） 2 階以上：事務所（各階 2 戸）			有効率の理由	77.8 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	117.00	71.0	83.07	3,500	290,745	10.0	2,907,450	
2 ~ 5	事務所	117.00	81.2	95.00	2,650	251,750	8.0	2,014,000	
~		10.00							
~									
~									
計		595.00	77.8	463.07		1,297,745		10,963,450	
年額支払賃料				1,297,745 円 × 12ヶ月 =					15,572,940 円
a共益費(管理費)				300 円/㎡ × 463.07 ㎡ × 12ヶ月 =					1,667,052 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)				敷金にて充当					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				17,239,992 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % =					689,600 円
以上計 + a+ - -									16,550,392 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,963,450 円 × 96.0 % × 1.00 % =					105,249 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 + + +				16,655,641 円 ( 111,783 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01 C(賃) - 102	1,704 ( 1,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,470	対象基準階の 月額実質賃料 2,668 円/㎡
b	福岡中央31 K(賃) - 301	2,635 ( 2,613 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,890	月額支払賃料 ( 2,650 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	610,000 円	122,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,241,199 円	17,239,992 ×	13.0 %
公租公課	土地 851,000 円	査定額	
	建物 1,037,000 円	122,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	122,000 円	122,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	122,000 円	122,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,983,199 円 (	33,444 円 / m <sup>2</sup> )	(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	122,000,000 円	設計監理料率 199,000 円 / m <sup>2</sup> × 595.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 × 40 % +	仕上部分 0.0642 × 30 % +
		設備部分 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,125,200 円 ( 54,532 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,655,641 円	
総費用		4,983,199 円	
純収益 -		11,672,442 円	
建物等に帰属する純収益		8,125,200 円	
土地に帰属する純収益 -		3,547,242 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,376,974 円 ( 22,664 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	84,424,350 円 (	567,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	1,950,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,030,000 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] 2,100,000 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	福岡市中央区大名2丁目177番 大名2 6 36			地積 (㎡)	642	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火		
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC 7F 1B	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	北20 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	赤坂250 m	(その他) (100,590)		
(2)近隣地域	範囲	東 110 m、西 10 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 32 m、			規模	580 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.0 m 市道	交通施設	赤坂駅 東方250 m	法令規制	商業 (100,590) 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられないが、周辺においてはホテル建設等が進んでおり、当該地域も発展するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,100,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,960,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び博多区における繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、不動産投資ファンド及び一般事業会社の法人等である。物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。ある程度の規模を有する土地については、ホテル用地としての需要もあり、需要参加者の投資意欲が活発であることから、地価は上昇傾向が続いている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗付共同住宅や事務所ビル等が集積する駅前の商業地域で、オフィス需要堅調に推移しており、店舗付共同住宅としての需要も認められる等、地価は上昇傾向にある。賃料の遅行性等の影響もあり、土地価格に見合った賃料を収受し難く、収益価格は低位に試算された。以上により比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、類似する他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			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	対象基準地の比準価格 (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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,550,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	天神地区に近接する繁華性の高い商業地域である。天神地区周辺の地価上昇に伴う波及効果により、土地需要は依然として強い。			
	- 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 福岡中央 5 - 12 公示価格 2,780,000 円/㎡					〔地域要因〕	大名地区における投資意欲は旺盛であり、新規のホテル等の不動産開発も存し、地価の上昇が続いている。		
	変動率	年間 +18.8 %	半年間 +9.0 %		〔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-1001	福岡市中央区		貸家建付地	( )	長方形	北6 m市道 西4 m 南4 m 三方路		商業 (90,360)		
b	福岡中央01C-1415	福岡市中央区		貸家建付地	( )	不整形	南6 m市道		商業 (80,360) 駐車場整備地区		
c	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		
d	福岡中央01C-606	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ台形	北22 m国道 東6 m 角地		商業 (90,400)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 2,531,192 )	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8 ]	2,650,396	100 [ 89.4 ]	2,964,649	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,110,000	
b	( 1,689,137 )	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,714,474	100 [ 58.8 ]	2,915,772	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	3,060,000	
c	( 1,247,589 )	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 94.5 ]	1,386,210	100 [ 52.1 ]	2,660,672		2,790,000	
d	( 1,455,646 )	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,465,350	100 [ 49.0 ]	2,990,510		3,140,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 -0.2	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 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 -21.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -45.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.81	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 -35.0	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： 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)
	156,813,664	47,648,857	109,164,807	55,212,500	53,952,307	( 0.9343 ) 50,407,640	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	1,260,191,000 円 ( 1,960,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	309.57	53.0	164.07	5,600	918,792	12.0	11,025,504		
2 ~ 3	事務所	494.09	81.0	400.21	3,350	1,340,704	12.0	16,088,448		
4 ~ 8	事務所	494.09	81.0	400.21	3,350	1,340,704	12.0	16,088,448		
~										
~	駐車場	166.49								
計		3,934.69	75.4	2,965.54		10,303,720				123,644,640
年額支払賃料					10,303,720円 × 12ヶ月 =					123,644,640円
a共益費(管理費)					1,000円/㎡ × 2965.54㎡ × 12ヶ月 =					35,586,480円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					30,000円/台 × 8台 × 12ヶ月 +					= 2,880,000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 (%) )					159,231,120円 × 4.0% + 2,880,000円 × 4.0% =					6,484,445円
以上計 + a+ - -										155,626,675円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					123,644,640円 × 96.0% × 1.00% =					1,186,989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 + + +					156,813,664円 ( 244,258円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央01C(賃) - 401	3,519 ( 3,510 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,519	対象基準階の 月額実質賃料 3,384円/㎡
b	福岡中央1C(賃) - 703	3,283 ( 3,266 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3,316	月額支払賃料 ( 3,350円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 3F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,375,000 円	875,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	22,695,557 円	162,111,120 ×	14.0 %
公租公課	土地 11,390,800 円	査定額	
	建物 7,437,500 円	875,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	875,000 円	875,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	875,000 円	875,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	47,648,857 円 (	74,219 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 30.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n 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	875,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m <sup>2</sup> × 3,934.69 m <sup>2</sup> × (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 ×	55,212,500 円 ( 86,001 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			156,813,664 円
総費用			47,648,857 円
純収益 -			109,164,807 円
建物等に帰属する純収益			55,212,500 円
土地に帰属する純収益 -			53,952,307 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			50,407,640 円 ( 78,517 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	1,260,191,000 円 (		1,960,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲 印
鑑定評価額	229,000,000 円		1㎡当たりの価格	632,000 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]	490,000 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	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 舞鶴1-4-30			地積(㎡)	363	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)駐車場整備地区				
	1:3	事務所SRC7F1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	北西9m市道	水道、ガス、下水	天神700m					
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 50m、北 70m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 30m、規模		360㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街路	9m市道	交通 天神駅 北西方700m	法令 商業(80,400)準防 規制 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅から徒歩圏内という利便性を背景に、共同住宅の供給が活発化しており、土地価格は上昇基調にある。									
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	660,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	574,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し交通利便性に優れるため、共同住宅の開発素地の需要は根強く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は、容積率等により異なるが更地で600,000円~700,000円/㎡である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	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	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		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 575,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的要因	オフィスビルの更新を目的とした天神ビッグバンが天神地区で進められており、建替えに伴う移転需要が顕在化している。			
	代表標準地	標準地	福岡中央 5 - 19					地域要因	歓楽街である天神親不孝通りの背後地域に位置するものの、天神駅徒歩圏内に位置し利便性が優れるため、共同住宅の供給が活発である。		
	公示価格	612,000 円/㎡			個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.9%	半年間 +3.3%								

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央01C-506	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	南東4 m市道		商業 (80,240) 駐車場整備地区				
b	福岡中央01C-1206	福岡市中央区		建付地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m市道 東2.4 m 角地		商業 (90,330)				
c	福岡中央01C-1413	福岡市中央区		貸家建付地	( )	正方形	西8 m市道		商業 (80,400)				
d	福岡中央01C-702	福岡市中央区		建付地	( )	長方形	北西8 m市道 北東6 m 角地		近商 (90,300)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 525,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	558,789	$\frac{100}{[84.5]}$	661,289	街路交通・接近 0.0	661,000			
b	( ) 405,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	425,275	$\frac{100}{[71.2]}$	597,296	環境 0.0	597,000			
c	( ) 614,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	639,585	$\frac{100}{[92.1]}$	694,446	画地 0.0	694,000			
d	( ) 510,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	525,108	$\frac{100}{[82.0]}$	640,376	行政 0.0	640,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0				
								<b>[100.0]</b>	100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.25	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -1.0	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 +1.00	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 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 660,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	38,808,551	11,268,242	27,540,309	18,418,400	9,121,909	( 0.9135 ) 8,332,864	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	208,321,600 円 ( 574,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	215.00	SRC 11 F		1,681.80		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	80 %	400 %	400 %	363 ㎡	11.5 m × 32.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：ピット式駐車場（8 台）及びエントランス、 2 階：事務所、3 階以上：住宅（1LDK・約34 ㎡）			有効率 の理由	81.7 %	事務所兼共同住宅として標準的な仕様の 設計

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	駐車場	194.80						
2 ~	事務所	181.28	77.2	140.00	3,252	455,280	8.0	3,642,240
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	1,930	264,796	2.0 1.0	529,592 264,796
~								
~								
計		1,681.80	81.7	1,374.80		2,838,444		8,408,568 2,383,164
年額支払賃料				2,838,444 円 × 12ヶ月 = 34,061,328 円				
a共益費(管理費)				227 円/㎡ × 1374.80 ㎡ × 12ヶ月 = 3,744,955 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 1,920,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				37,806,283 円 × 4.0 % + 1,920,000 円 × 4.0 % = 1,589,051 円				
以上計 + a+ - -				38,137,232 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,408,568 円 × 96.0 % × 1.00 % = 80,722 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 %) 2,383,164 円 × 96.0 % × 0.2563 = 586,373 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				440,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,224 円				
総収益 + + +				38,808,551 円 ( 106,911 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央1C (賃) - 703	3,283 ( 3,266 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,456	対象基準階の 月額実質賃料 3,274 円/㎡
b	福岡中央01 C(賃) - 101	2,741 ( 2,722 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,885	月額支払賃料 ( 3,252 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	1,540,000 円	308,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,958,942 円	39,726,283 ×	15.0 %
公租公課	土地 535,300 円	査定額	
	建物 2,618,000 円	308,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	308,000 円	308,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	308,000 円	308,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,268,242 円 (	31,042 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 29.0 % )
(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	308,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,681.80 m <sup>2</sup> × (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 ×	18,418,400 円 ( 50,739 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		38,808,551 円	
総費用		11,268,242 円	
純収益 -		27,540,309 円	
建物等に帰属する純収益		18,418,400 円	
土地に帰属する純収益 -		9,121,909 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		8,332,864 円 ( 22,956 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	208,321,600 円 (	574,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 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	株式会社みずほ不動産鑑定所
福岡中央(県) 5 - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔 印

鑑定評価額	3,310,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,700,000 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 [平成31年1月]路線価又は倍率 倍率種別	5,400,000 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		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆 天神1-12-3				地積(㎡)	430	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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(80,800) 防火  (その他) 駐車場整備地区(100,800)	
	1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域	南25m 市道	水道、ガス、下水	天神50m		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 30m			標準的使用	高層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、			規模	450㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	天神駅 東方50m	法令規制	商業(100,800) 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	明治通り沿いの高度商業業務地域であり、天神ビッグバンプロジェクト建替事業第1弾が発表、同プロジェクトの中心地区として、更にオフィス市場の明確な改善傾向とも相俟って、更なる発展動向を迎えつつある。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地				(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	7,900,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	5,950,000 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、福岡都心部のJR博多駅界隈及び天神界隈の商業地域を商圈とする。需要者の中心は、Jリートを中心としたファンド或いは資金力に余裕がある法人、更にディベロッパーを含む大手不動産業者等である。現下の金融環境化、投資物件の取引は旺盛、取引利回りの低下も見受けられる。かかる中、天神1丁目明治通りは再整備が進捗中であるほか、天神ビッグバンプロジェクトとも相俟って、将来に対する期待感も高く、地価は上昇基調で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス空室率は一貫して改善傾向、賃料水準も上昇基調に反転している。かかる中、複合不動産の取引が活発化しているものの、複合不動産で捉えた収益力に対応したもので、本件での土地残余法は信頼度に若干劣る面は否めない。従って、本件では、現実の市場を反映している比準価格を中心にしながらも、収益価格を相互に比較検討、天神界隈の開発動向と需要動向をも勘案して、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 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,200,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	現下の金融環境を背景に、福岡市の成長性とも相俟って、都心部の不動産市場は堅調に推移している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					オフィスビル市況の好転、天神ビッグバンプロジェクトの進展、将来に対する期待感とも相俟って、地価は上昇基調で推移している。		
	変動率	年間 +24.2 %	半年間 %			個別的要因に変動は無い		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央3 1 KDK - 307	福岡市中央区		貸家 建付 地	( )	不整形	南50 m市道 西36 m 北10 m 三方路		商業 (100,800)		
b	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)		
c	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		
d	博多01C - 710	福岡市博多区		更地	( )	台形	北東16 m市道		商業 (90,600)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 5,222,351 )	100 [100.0]	[125.2] 100	100 [100.0]	100 [104.5]	6,256,826	100 [ 80.0]	7,821,033	街路 交通・ 0.0	7,820,000	
b	( ) 4,234,859	100 [100.0]	[116.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	4,678,511	100 [ 48.9]	9,567,507	接近 環境 0.0	9,570,000	
c	( ) 4,179,840	100 [100.0]	[115.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,678,986	100 [ 47.9]	9,768,238	画地 行政 0.0	9,770,000	
d	( ) 4,034,753	100 [100.0]	[114.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	4,599,618	100 [ 53.5]	8,597,417	その他 0.0	8,600,000	
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			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +2.10	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 -20.0	画地 +4.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +2.00	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 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.70	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +2.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	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： 7,900,000 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)
	234,071,885	67,573,470	166,498,415	57,042,400	109,456,015	( 0.9343 ) 102,264,755	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	2,556,618,875 円 ( 5,950,000 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	340.00	SRC 10 F		3,440.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	430 ㎡	14.0 m × 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階店舗、3～10階を事務所として想定			有効率 の理由	76.1 %	店舗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	340.00	60.0	204.00	10,000	2,040,000	12.0	24,480,000
2 ~ 2	店舗	340.00	70.0	238.00	7,000	1,666,000	12.0	19,992,000
3 ~ 10	事務所	340.00	80.0	272.00	6,600	1,795,200	10.0	17,952,000
~		40.00						
~								
計		3,440.00	76.1	2,618.00		18,067,600		188,088,000
年額支払賃料					18,067,600 円 × 12ヶ月 = 216,811,200 円			
a共益費(管理費)					800 円/㎡ × 2618.00 ㎡ × 12ヶ月 = 25,132,800 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)					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 (%) )					241,944,000 円 × 4.0 % 円 × % = 9,677,760 円			
以上計 + a+ - -					232,266,240 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					188,088,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,805,645 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 + + +					234,071,885 円 ( 544,353 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央31 K(賃) - 101	6,264 ( 6,202 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 86.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	7,284	対象基準階の 月額実賃料 6,655 円/㎡
b	福岡中央31 K(賃) - 305	6,210 ( 6,179 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	6,210	月額支払賃料 ( 6,600 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	4,520,000 円	904,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	36,291,600 円	241,944,000 ×	15.0 %
公租公課	土地 17,269,870 円	査定額	
	建物 7,684,000 円	904,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	904,000 円	904,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	904,000 円	904,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	67,573,470 円 (	157,148 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 28.9 % )
(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	904,000,000 円	設計監理料率 255,000 円 / m <sup>2</sup> × 3,440.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	57,042,400 円 ( 132,657 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			234,071,885 円
総費用			67,573,470 円
純収益 -			166,498,415 円
建物等に帰属する純収益			57,042,400 円
土地に帰属する純収益 -			109,456,015 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			102,264,755 円 ( 237,825 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	2,556,618,875 円 (		5,950,000 円 / m <sup>2</sup> )