

鑑定評価書 (令和 2 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	34,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区小笹 1 丁目十区 7 4 番 5 「小笹 1 - 10 - 3 2」				地積 (m ²)	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 2.3 km	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 m ² 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	6 m 市道	交通施設	西鉄平尾駅 南西方 2.3 km	法令 1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m
	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。新型コロナウイルスの影響はあるものの、周辺地域も含め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	145,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区のうち小笹、笹丘、平和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、中央区の中では比較的手頃な物件が多く需要は根強い。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 3 千万円台半ば程度、新築戸建住宅で 4 千万円台後半から 5 千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集した実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並び高台の住宅地域に所在し、自用目的の建物が中心であり、新築賃貸事例は見られず、賃料等の把握が困難であることから収益価格は試算できなかった。以上から、実証的な価格である比準価格を重視し、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) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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 139,000 円 / m ²			価格変動形成要因	変動状況	要因	人口、世帯数ともに増加傾向にある。低金利等を背景に住宅地需要は堅調にあるが、コロナ禍の影響によりその勢いは鈍化している。	
	- 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 / m ²							高台に存する良好な住宅地域である。比較的堅調な住宅地需要を反映して地価は上昇傾向を維持している。	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央2C - 1403	福岡市中央区		建付地	()	袋地等	北7.9 m市道		1 中専 (40,150) 高度地区2種15m 風致地区	
b	福岡中央2C - 702	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
c	福岡中央2C - 107	福岡市中央区		更地	()	台形	南東3 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
d	福岡中央2C - 106	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m道路		1 中専 (40,150) 高度地区2種15m 風致地区	
e	福岡中央2C - 401	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西8.5 m市道 南西5.8 m 角地		1 低専 (60,80)	
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	() 126,825	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	140,917	100 [97.0]	145,275	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	145,000
b	() 114,851	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	115,074	100 [85.9]	133,963	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	134,000
c	() 105,263	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	114,349	100 [77.2]	148,120	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000
d	() 148,773	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	151,451	100 [96.8]	156,458	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	156,000
e	() 151,060	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	155,460	100 [108.2]	143,678	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	144,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.40	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 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.36	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.50	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	145,000 円/㎡〕	

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	364,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	285,000 円 / ㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区唐人町 2 丁目 4 番 2 号 「唐人町 2 - 3 - 5 7」			地積 (㎡)	282	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域	東 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	唐人町 350 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.5 m 市道	交通施設	唐人町駅 北方 350 m 法令 1 住居 (60,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	都心部住宅地では、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。コロナ禍には留意を要するが、周辺商業施設の開業により利便性も向上しており、今後も地価は安定的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	375,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	259,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れた住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にあった。コロナ禍には留意を要するものの、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 交通環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	273,000 円 / ㎡	[110.6]	100	100	[100.0]	283,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	273,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 341,000 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 / ㎡		変動状況要因	(一般的要因) 良好な金融環境により福岡都心部の不動産市場は活況を呈していたが、新型コロナウイルスの感染拡大により経済はやや停滞している。 (地域要因) 利便性の高い都心部の住宅地域を中心に需要は強く、価格は上昇傾向であったが、コロナ禍で取引はやや停滞している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +6.7 %	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2C - 1405	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南7.7 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡中央2C - 706	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南西4.2 m市道		1住居 (70,168) 高度地区2種最高20m		
c	福岡中央2C - 1003	福岡市中央区		更地	()	長方形	北5.8 m市道 東4 m 角地		1住居 (80,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央2C - 502	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1住居 (70,160) 建築協定 高度地区		
e	福岡中央2C - 404	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 396,742	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	396,742	$\frac{100}{[104.0]}$	381,483	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	381,000	
b	() 366,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	388,757	$\frac{100}{[101.9]}$	381,508	画地 0.0 行政 0.0	382,000	
c	() 449,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	446,502	$\frac{100}{[111.6]}$	400,091	その他 0.0	400,000	
d	() 322,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	339,925	$\frac{100}{[92.9]}$	365,904	その他 0.0	366,000	
e	() 331,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	346,401	$\frac{100}{[89.4]}$	387,473	[100.0] 100	387,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 +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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	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： 375,000 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)
	10,675,603	2,678,686	7,996,917	4,998,400	2,998,517	(0.9757) 2,925,653	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	73,141,325 円 (259,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,920	276,480	1.0	276,480
2 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,020	290,880	1.0	290,880
3 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,050	295,200	1.0	295,200
~								
~								
計		480.00	90.0	432.00		862,560		862,560
年額支払賃料					862,560 円 x 12ヶ月 = 10,350,720 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 540,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,350,720 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % = 435,629 円			
以上計 + a+ - -					10,455,091 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					862,560 円 x 96.0 % x 1.00 % = 8,281 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 %) 862,560 円 x 96.0 % x 0.2563 = 212,231 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,675,603 円 (37,857 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 2 C (賃) - 1403	2,087 (2,000)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,047	対象基準階の 月額実質賃料 2,065 円/㎡
b	福岡中央 2 K (賃) - 1	2,135 (2,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,179	月額支払賃料 (2,020 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	312,400 円	78,100,000 x	0.4 %
維持管理費	1,306,886 円	10,890,720 x	12.0 %
公租公課	土地 239,400 円	査定額	
	建物 663,800 円	78,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	78,100 円	78,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,100 円	78,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,678,686 円 (	9,499 円 / m ²)	(経費率 25.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,100,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 480.00 m ² (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 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,998,400 円 (17,725 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,675,603 円	
総費用		2,678,686 円	
純収益 -		7,996,917 円	
建物等に帰属する純収益		4,998,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,998,517 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,925,653 円 (10,375 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	73,141,325 円 (	259,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 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) - 3	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	129,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	390,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	320,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	福岡市中央区六本松 4 丁目 6 1 番「六本松 4 - 5 - 1 8」				地積 (m ²)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)	
	1 : 1	共同住宅 R C 3	中規模一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	南 7 m 市道	水道、ガス、下水	六本松 500 m	(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 75 m、西 30 m、南 105 m、北 120 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	六本松 南東方 500 m	法令規制	1 住居 (60, 200) 高度地区 2 種 20m	
	地域要因の将来予測	九大跡地の整備、地下鉄七隈線の博多駅までの延伸計画等により、六本松地区は地域中心核として将来に対する期待感が高い。かかる状況を背景に需要は概ね堅調に推移しているが、コロナ禍の影地も看取される。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	395,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	288,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区・城南区の圏域に存する地下鉄七隈線沿線の住宅地域。需要者の中心は、分譲賃貸マンションディベロッパー、不動産投資ファンド等である。九大跡地に裁判所、複合商業施設、店舗・事務所、マンション等が開発開業した。地下鉄七隈線の延伸計画もあり、将来に対する期待感が高く、地価も引き続き上昇基調で推移している。地価は容積率 100% 当り坪 6.5 万円前後、標準的画地で総額 1.2 億円前後を示している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅行性があること及び想定条件の介在等が認められる。従って、本件では、現実の売買事例を基礎とした価格で、現下の市場実態を反映した実証的価格として規範性高い比準価格を中心にして、収益価格を比較考量、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 +24.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡中央 - 10					389,000		
(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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-							
(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 361,000 円 / m ²		価格変動形成要因の	変動状況	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不動産市場は堅調に推移しているが、コロナ禍により変化も見受けられる。	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 - 5 公示価格 394,000 円 / m ²							
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 -1.0 %					

(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2K - 812	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	南東3 m道路		1 中専 (60,156) 高度地区2種15m		
b	福岡中央2C - 1204	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1 住居 (60,160)		
c	福岡中央2C - 202	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央2K - 7	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	東4.3 m市道		1 住居 (60,172)		
e	福岡中央2C - 1105	福岡市中央区		更地	()	不整形	南東5.7 m市道 西2.5 m 準角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 219,048	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [87.3]	264,714	100 [67.6]	391,589	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	392,000	
b	() 471,250	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	490,100	100 [85.8]	571,212	環境 0.0	571,000	
c	() 153,075	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	176,717	100 [84.6]	208,885	画地 0.0	209,000	
d	() 308,033	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	324,975	100 [81.3]	399,723	行政 0.0 その他 0.0	400,000	
e	() 182,834	100 [60.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	325,556	100 [86.4]	376,801	[100.0] 100	377,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	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 -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	その他	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 395,000 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 %/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)
	17,959,929	4,751,996	13,207,933	9,337,800	3,870,133	(0.9564) 3,701,395	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	94,907,564 円 (288,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	167.20	R C 6 F		837.15		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	200%	330㎡	18.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階駐車場、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	2,200	299,200	1.0	299,200	2.0	598,400
4 ~ 5	居宅	150.72	90.2	136.00	2,300	312,800	1.0	312,800	2.0	625,600
6 ~ 6	居宅	83.12	84.2	70.00	2,400	168,000	1.0	168,000	2.0	336,000
~										
計		837.15	73.3	614.00		1,392,000				1,392,000 2,784,000
年額支払賃料					1,392,000 円 x 12ヶ月 =					16,704,000 円
a共益費(管理費)					100 円/㎡ x 614.00 ㎡ x 12ヶ月 =					736,800 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準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 x 3台 x 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					17,440,800 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % =					719,232 円
以上計 + a+ - -										17,261,568 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,392,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					13,363 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,784,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =					684,998 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					17,959,929 円 (54,424 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2C (賃) - 201	2,100 (2,054)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [99.0]	2,302	対象基準階の月額実質賃料 2,296 円/㎡
b	福岡中央2K (賃) - 1406	2,011 (1,969)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	2,116	月額支払賃料 (2,200 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	632,000 円	158,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,157,696 円	17,980,800 x	12.0 %
公租公課	土地 303,300 円	査定額	
	建物 1,343,000 円	158,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	158,000 円	158,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,751,996 円 (	14,400 円 / m ²)	(経費率 26.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(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 183,000 円 / m ² x 837.15 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,337,800 円 (28,296 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,959,929 円
総費用			4,751,996 円
純収益 -			13,207,933 円
建物等に帰属する純収益			9,337,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,870,133 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,701,395 円 (11,216 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	94,907,564 円 (		288,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	98,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区輝国 2 丁目 2 7 9 番 6 「輝国 2 - 2 4 - 1 6 - 1」			地積 (㎡)	237	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)		
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	六本松 1 km	(その他) 高度地区 2 種 15m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 30 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			230 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.2 m 市道	交通施設	六本松駅南東方 1 km 法令 1 中専 (60,150) 高度地区 2 種 15m 規制		
	地域要因の将来予測	周辺では大規模再開発が行われており、今後は利便性の高い住宅地として一層成熟すると予測する。地価に割安感が残ることから、今後ともうしばらく地価は上昇傾向を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	127,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区内の駅からやや距離がある高台の住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層等である。福岡市中心部の居住利便性の高い住宅地の地価高騰により、地価に割安感が残る地域にも需要が波及。需要の中心となる価格帯は 1 坪 4 0 ~ 6 0 万円程度となっている。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれておらず比較的安定した状態を保っている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は居住利便性が向上している住宅地域に存し、地価に割安感があることから、主たる需要者は、賃貸事業による投資採算性は考慮せず、周辺の取引水準を踏まえて取引を行っている市場の実態を踏まえ、収益還元法は規範性に乏しいので適用せず、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格		[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
	円 / ㎡		100	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +20.0	
								補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	139,000 円 / ㎡	[104.3]	100	100	[100.0]	123,000	標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
			100	[100.0]	[117.6]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +20.0	
								補 画地 0.0 因 行政 0.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								その他 0.0	
(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 119,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	区域内に格別の変動はないが、六本松駅周辺の開発進展のほか、周辺でも大規模再開発が予定されている。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格		の						
	円 / ㎡								
	変動率	年間 +6.7 %	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2 C - 203	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	西3.1 m市道 北2 m 角地		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 風致地区				
b	福岡中央2 C - 702	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m				
c	福岡中央2 C - 806	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定				
d	福岡中央2 C - 201	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西4 m市道		2 住居 (60,160) 高度地区2種20m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 75,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.7]}$	102,973	$\frac{100}{[80.5]}$	127,917	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	128,000			
b	() 114,851	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	115,074	$\frac{100}{[97.0]}$	118,633	画地 0.0 行政 0.0	119,000			
c	() 126,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,889	$\frac{100}{[96.0]}$	135,301	その他 0.0	135,000			
d	() 108,851	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	130,819	$\frac{100}{[104.6]}$	125,066	その他 0.0	125,000			
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 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 127,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	38,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	278,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	220,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区桜坂 2 丁目 1 9 2 番「桜坂 2 - 8 - 2」				地積 (m ²)	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) 高度地区2種20m (70,172)	
(2) 近隣地域	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域	南4.3 m 市道	水道、ガス、下水	桜坂400 m		
	範囲	東 200 m、西 80 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 台形						
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.3 m 市道	交通施設	桜坂駅 北方 3 5 0 m 法令 1 住居 (70,172) 準防 規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	都心部に近接する住宅地において、マンション用地需要が牽引し地価は上昇中。また、地下鉄七隈線の延伸等により、需要は一層高まるものと考えられる。地価						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	286,000 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	210,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部への接近性に優れる住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設目的の不動産会社等が想定される。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、想定要素が多いことから、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 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 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡中央(県) - 3	[108.0]	100	100	[100.0]	277,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	260,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	活況を呈していた福岡都心部の不動産市場も、昨今のコロナ禍により頭打ちになりつつある。	
	- 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						[ ]		100	利便性の高い都心部の住宅地域に対する需要は堅調であり、地価の上昇傾向は継続している。
	公示価格	円 / m ²					個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	+6.9 %	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2C-1106	福岡市中央区		建付地	()	袋地等	北4 m市道		1 住居 (70,160) 風致地区 高度地区	
b	福岡中央2C-603	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道 北西3 m 角地		近商 (100,240)	
c	福岡中央2C-1408	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡中央2C-101	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡中央2C-306	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m	
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	() 228,799	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	265,915	100 [95.0]	279,911	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	280,000
b	() 260,158	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	261,943	100 [90.9]	288,166	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	288,000
c	() 332,737	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	341,055	100 [118.8]	287,083	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	287,000
d	() 285,377	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	296,221	100 [102.7]	288,433	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	288,000
e	() 331,232	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	335,091	100 [117.6]	284,941	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	285,000
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 +0.58	街路 0.0 画地 -10.0	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 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.60	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 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 286,000 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)	
	3,067,766	547,580	2,520,186	1,331,200	1,188,986	(0.9757) 1,160,094	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	29,002,350 円 (210,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,750	122,500	1.0	122,500	1.0	122,500
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,790	125,300	1.0	125,300	1.0	125,300
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		247,800				247,800
年額支払賃料						247,800 円 x 12ヶ月 = 2,973,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						13,000 円/台 x 1台 x 12ヶ月 + = 156,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などで担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,973,600 円 x 4.0 % + 156,000 円 x 4.0 % = 125,184 円				
以上計 + a+ - -						3,004,416 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						247,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,379 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%) 247,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,971 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,067,766 円 (22,230 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2C (賃) - 1002	1,843 (1,843)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,751	対象基準階の月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 1003	1,737 (1,700)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,868	月額支払賃料 (1,790 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	83,200 円	20,800,000 x	0.4 %
維持管理費	156,480 円	3,129,600 x	5.0 %
公租公課	土地 89,500 円	査定額	
	建物 176,800 円	20,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,800 円	20,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,800 円	20,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	547,580 円 (	3,968 円 / m ²)	(経費率 17.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,800,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,331,200 円 (9,646 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,067,766 円
総費用			547,580 円
純収益 -			2,520,186 円
建物等に帰属する純収益			1,331,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,188,986 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,160,094 円 (8,406 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	29,002,350 円 (		210,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	296,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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	福岡市中央区平尾5丁目140番「平尾5-11-1」			地積(㎡)	175	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)				
	台形 1.2:1	住宅 RC 2F 1B	中小規模の一般住宅、マンション等が多い丘陵地の住宅地域	東5.9m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾980m	(その他) 高度地区2種15m 風致地区				
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 70m、南 150m、北 60m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 12m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	住宅地として人気のある高級住宅地域	街路	5.9m市道	交通施設	西鉄平尾駅 西方980m 法令 1中専(40,150) 規制				
	地域要因の将来予測	福岡市中心部への接近性及び生活利便性が良好な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。昨年まで開発業者等の需要があったがコロナの影響は否めず、地価の上昇幅は徐々に弱まるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	228,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする品等良好な住宅地域である。主な需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地が大きい土地については不動産業者やマンション業者等で、コロナ発生後は需要者が限定されつつある。需要の中心となる価格帯は、土地5,000万円前後、新築住宅7,000万円～8,000万円程度であるが、コロナの影響で高額物件の需要は弱まりつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性のある近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	361,000 円/㎡	[108.0]	100	100	[100.0]	294,000			0.0	
			100	[100.0]	[132.4]	100				0.0	
										0.0	
										0.0	
										0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 282,000 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 +5.0 %	半年間 %	変動状況要因	<p>(一般的要因) 新設住宅着工戸数及び分譲マンション新規供給戸数はいずれも前年を下回っており、コロナ禍による先行き不透明感が高まっている。</p> <p>(地域要因) 居住環境が良好で住宅地として人気エリアであるが、コロナ禍により高価格帯は停滞し、地価の上昇幅は昨年と比べて縮小している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央2C - 101	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡中央02C - 206	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 高さ最高限度10m		
c	福岡南2C - 604	福岡市南区		建付地	()	台形	東6 m市道 北西6 m 準角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡南2C - 712	福岡市南区		更地	()	不整形	南東8 m市道 北西2.2 m 角地		2 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
e	福岡南2C - 720	福岡市南区		建付地	()	袋地等	南西6.2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
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	() 285,377	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	296,221	$\frac{100}{[101.0]}$	293,288	街路 交通・ 0.0	293,000	
b	() 170,360	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	170,360	$\frac{100}{[57.0]}$	298,877	接近 環境 0.0	299,000	
c	() 219,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	218,644	$\frac{100}{[70.0]}$	312,349	画地 行政 0.0	312,000	
d	() 227,725	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.2]}$	261,935	$\frac{100}{[88.4]}$	296,307	その他 0.0	296,000	
e	() 197,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	209,715	$\frac{100}{[70.0]}$	299,593	[100.0] 100	300,000	
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 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -10.8	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 300,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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)
	3,574,846	608,340	2,966,506	1,331,200	1,635,306	(0.9757) 1,595,568	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	39,889,200 円 (228,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,750	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 x 12ヶ月 = 2,998,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等は非計上				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,998,800 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 148,752 円				
以上計 + a+ - -				3,570,048 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				499,800 円 x 96.0 % x 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 x % x = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,574,846 円 (20,428 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 2 C (賃) - 1101	1,949 (1,947)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,875	対象基準階の 月額実質賃料 1,823 円/㎡
b	福岡中央 2 C (賃) - 1102	1,844 (1,806)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,790	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	83,200 円	20,800,000 x	0.4 %
維持管理費	185,940 円	3,718,800 x	5.0 %
公租公課	土地 120,800 円	査定額	
	建物 176,800 円	20,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,800 円	20,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,800 円	20,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	608,340 円 (	3,476 円 / m ²)	(経費率 17.0 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,800,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,331,200 円 (7,607 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,574,846 円
総費用			608,340 円
純収益 -			2,966,506 円
建物等に帰属する純収益			1,331,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,635,306 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,595,568 円 (9,118 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	39,889,200 円 (		228,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 481,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 370,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示標準地.

(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2C - 810	福岡市中央区				建付地	()	ほぼ長方形	南東5.3 m市道		2住居 (70,212)			
b	福岡中央2C - 1408	福岡市中央区				更地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m			
c	福岡中央2C - 205	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5.4 m市道		商業 (90,324)			
d	福岡中央2C - 2	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m市道		商業 (90,330)			
e	福岡中央2C - 603	福岡市中央区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道 北西3 m 角地		近商 (100,240)			
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	() 297,097	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	303,039	100 [85.0]	356,516	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	367,000			
b	() 332,737	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	341,055	100 [93.1]	366,332	環境 画地	0.0 +3.0	377,000			
c	() 414,802	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	430,979	100 [112.1]	384,459	行政	0.0	396,000			
d	() 302,623	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	323,807	100 [91.1]	355,441	その他	0.0	366,000			
e	() 260,158	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	261,943	100 [74.2]	353,023		[103.0] 100	364,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-15.0
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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-2.0
c	正常	% / 月 +0.55	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +4.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +4.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-15.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-25.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 377,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	403,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6)路線価	[令和 2年1月]	270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区御所ヶ谷126番3「御所ヶ谷2-40」				地積(㎡)	325	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域	西7.5m市道	水道、ガス、下水	薬院大通510m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 35m、南 80m、北 60m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18.5m、規模 330㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 7.5m市道	交通施設 薬院大通駅 南西方510m	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区2種20m	
	地域要因の将来予測	都心部住宅地では、マンション用地をはじめとして需要は旺盛である。コロナ禍には留意を要するが、利便性の高い都心部住宅地であって需要は底堅く、地価は安定的に推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	417,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	284,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市内において都心部へのアクセスに優れた住宅地域である。需要者の中心は、自己利用の住宅取得を目的とする個人のほか、アパートや共同住宅の建設を目論む不動産会社等が想定される。近年の良好な資金調達状況を背景に、マンション適地をはじめとして、都心部住宅地の地価は上昇傾向にあった。コロナ禍には留意を要するものの、都心部における利便性の高い住宅地の需要は底堅いものと考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高く、近時の地価動向を踏まえた価格が得られた。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円/㎡		価格変動状況要因の	変動	要因	良好な金融環境により福岡都心部の不動産市場は活況を呈していたが、新型コロナウイルスの感染拡大により経済はやや停滞している。		
	- 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						
	公示価格 円/㎡	-						
変動率	年間 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央2C - 1408	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南東3.7 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m		
b	福岡中央2C - 1204	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	東4 m私道		1 住居 (60,160)		
c	福岡中央2C - 306	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	北東4.5 m市道 南4 m 二方路		1 中専 (60,150) 高度地区2種最高15m		
d	福岡中央2K - 111	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北2.9 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m		
e	福岡中央2C - 1105	福岡市中央区		更地	()	不整形 準角地	南東5.7 m市道 西2.5 m		1 住居 (70,200) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 332,737	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	341,055	100 [81.7]	417,448	街路 0.0 交通・接近 0.0	417,000	
b	() 471,250	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	490,100	100 [107.1]	457,610	環境 0.0	458,000	
c	() 331,232	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	335,091	100 [86.4]	387,837	画地 0.0	388,000	
d	() 338,066	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	338,066	100 [82.9]	407,800	行政 0.0 その他 0.0	408,000	
e	() 182,834	100 [60.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [98.0]	325,556	100 [87.3]	372,916	[100.0] 100	373,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	その他	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 417,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,908,404	3,375,424	10,532,980	6,656,000	3,876,980	(0.9520) 3,690,885	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	92,272,125 円 (284,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	160.00	90.0	144.00	1,850	266,400	1.0	266,400	1.0	266,400
2 ~ 4	居宅	160.00	90.0	144.00	1,900	273,600	1.0	273,600	1.0	273,600
~										
~										
~										
計		640.00	90.0	576.00		1,087,200				1,087,200
年額支払賃料						1,087,200 円 x 12ヶ月 = 13,046,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						16,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 1,152,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,046,400 円 x 4.0 % + 1,152,000 円 x 4.0 % = 567,936 円				
以上計 + a+ - -						13,630,464 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,087,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 10,437 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%) 1,087,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 267,503 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						13,908,404 円 (42,795 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2C (賃) - 1406	1,871 (1,830)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,950	対象基準階の 月額実質賃料 1,942 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 1405	1,703 (1,632)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,928	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	416,000 円	104,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,561,824 円	14,198,400 x	11.0 %
公租公課	土地 305,600 円	査定額	
	建物 884,000 円	104,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,375,424 円 (	10,386 円 / m ²)	(経費率 24.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	104,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 640.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,656,000 円 (20,480 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,908,404 円
総費用			3,375,424 円
純収益 -			10,532,980 円
建物等に帰属する純収益			6,656,000 円
土地に帰属する純収益 -			3,876,980 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,690,885 円 (11,357 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	92,272,125 円 (		284,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
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

鑑定評価額	1,510,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,400,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	1,880,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 号 3 番 1 「渡辺通 1 - 1 2 - 9」			地積 (m ²)	630	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 (100,578)	
	1 : 2	店舗兼事務所 SRC 9	中高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南西 50 m 県道、南東側道	水道、ガス、下水	渡辺通近接		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	渡辺通り沿いの都心に近い商業地域	街路 5 0 m 県道	交通施設	渡辺通駅近接	法令 商業 (100,600) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	都心天神地区に隣接し、オフィスビルを中心とする商業地域で、新規賃料水準は依然高水準にあり、金融緩和を背景にオフィス等収益物件への需要は堅調である。他方、新型コロナウイルス感染症の今後の影響が注視される。						
(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	+2.0	
					容積率		-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,420,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,740,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。需要者の中心は貸ビル業を目的とした法人や投資家等とみられる。オフィス需給は逼迫しており、天神ビッグバン等の開発計画等の波及効果も期待され、投資需要は堅調である。他方、新型コロナウイルス感染症の今後の影響が注視される。事業計画等によって土地価格は大きく異なるため、中心と言えるほどの価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。比準価格は、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性が高い。収益価格は理論的價格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めないが、その地域性から検証手段としての有用性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、市場の特性及び指定基準地との均衡・地価変動の推移等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	3,030,000 円 / m ²	[115.5]	100	100	[100.0]	2,400,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
			100	[105.0]	[139.0]	100		-2.0 +2.0 +30.0 0.0 +7.0
(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 2,200,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 金融緩和策や福岡市の開発計画等を背景に不動産市場の基盤は堅調であるが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。 (地域) 天神ビッグバン等の開発計画等を背景にオフィス市場は堅調に推移しているが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響が注視される。 (個別的) 対象地の個別的要因に変動はなく、地域要因とほぼ同一傾向にある。			
	変動率	年間 +9.1 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央2C - 103	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	東44 m県道 西4 m 二方路		商業 (90,600) 駐車場整備地区					
b	福岡中央2C - 1201	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)					
c	福岡中央2C - 1401	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北36 m市道		商業 (90,600) 駐車場整備地区					
d	博多2C - 602	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西36 m市道 南東4 m 二方路		商業 (100,500)					
e	博多2C - 701	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東22 m国道 北西12 m 角地		商業 (100,600)					
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	() 2,020,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,128,734	$\frac{100}{[90.8]}$	2,344,421	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 -2.0 0.0				
b	() 3,011,906	$\frac{100}{[100.0]}$	[111.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,352,251	$\frac{100}{[98.0]}$	3,420,664		2,340,000 3,420,000				
c	() 2,311,593	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,311,593	$\frac{100}{[101.0]}$	2,288,706		2,290,000				
d	() 1,406,625	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,379,044	$\frac{100}{[53.9]}$	2,558,523		2,560,000				
e	() 2,196,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,091,513	$\frac{100}{[84.7]}$	2,469,319	[100.0] 100	2,470,000				
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 +1.33	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -10.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 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： 2,420,000 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			% / 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)
	165,717,619	50,009,856	115,707,763	68,779,000	46,928,763	(0.9343) 43,845,543	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,096,138,575 円 (1,740,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
1 ~	店舗	400.00	70.0	280.00	4,370	1,223,600	10.0	12,236,000	
2 ~ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	3,950	1,264,000	8.0	10,112,000	
~	駐車場	420.00							
~									
~									
計		4,020.00	70.6	2,840.00		11,335,600		93,132,000	
年額支払賃料				11,335,600 円 x 12ヶ月 =					136,027,200 円
a共益費(管理費)				800 円/㎡ x 2840.00 ㎡ x 12ヶ月 =					27,264,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 x 28 台 x 12ヶ月 +					= 8,400,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				163,291,200 円 x 4.0 % + 8,400,000 円 x 4.0 % =					6,867,648 円
以上計 + a+ - -									164,823,552 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				93,132,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					894,067 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				165,717,619 円 (263,044 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 2 C (賃) - 1201	3,329 (3,313)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,894	対象基準階の 月額実質賃料 3,976 円/㎡
b	福岡中央 2 K (賃) - 802	3,344 (3,327)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,128	月額支払賃料 (3,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,450,000 円	1,090,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	22,319,856 円	171,691,200 ×	13.0 %
公租公課	土地 10,795,000 円	査定額	
	建物 9,265,000 円	1,090,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,090,000 円	1,090,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,090,000 円	1,090,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	50,009,856 円 (	79,381 円 / m ²)	(経費率 30.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,090,000,000 円	設計監理料率 264,000 円 / m ² × 4,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	68,779,000 円 (109,173 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		165,717,619 円	
総費用		50,009,856 円	
純収益 -		115,707,763 円	
建物等に帰属する純収益		68,779,000 円	
土地に帰属する純収益 -		46,928,763 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		43,845,543 円 (69,596 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,096,138,575 円 (	1,740,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,420,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,950,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 3,030 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparison with standard land prices.

(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2 KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南西15 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
b	福岡中央2 C - 407	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 南東5.7 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
c	福岡中央2 C - 301	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北9.2 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区				
d	福岡中央2 C - 1202	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北36 m市道 南4 m 二方路		商業 (100,600)				
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	() 6,841,193	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [105.0]	7,239,358	100 [173.7]	4,167,736	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,380,000			
b	() 8,000,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	7,619,452	100 [175.5]	4,341,568	環境 0.0	4,560,000			
c	() 2,849,527	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,105,984	100 [83.8]	3,706,425	画地 +5.0	3,890,000			
d	() 3,048,052	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	3,325,963	100 [89.1]	3,732,843	行政 0.0 その他 0.0	3,920,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +45.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +30.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +45.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +30.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,200,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	223,591,296	63,563,780	160,027,516	59,818,800	100,208,716	(0.9343) 93,625,003	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	2,340,625,075 円 (3,820,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央2C DH(賃 - 101	5,192 (5,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	4,945	対象基準階の 月額実質賃料 5,033円/㎡
b	福岡中央2C DH(賃 - 102	5,506 (5,442)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	5,506	月額支払賃料 (5,000円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,740,000 円	948,000,000 x	0.5 %
維持管理費	32,404,680 円	231,462,000 x	14.0 %
公租公課	土地 16,465,100 円	査定額	
	建物 8,058,000 円	948,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	948,000 円	948,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	948,000 円	948,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	63,563,780 円 (	103,693 円 / m ²)	(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	948,000,000 円	設計監理料率 228,000 円 / m ² x 4,035.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,818,800 円 (97,584 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			223,591,296 円
総費用			63,563,780 円
純収益 -			160,027,516 円
建物等に帰属する純収益			59,818,800 円
土地に帰属する純収益 -			100,208,716 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			93,625,003 円 (152,732 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,340,625,075 円 (		3,820,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	1,700,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,500,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 7日	(6) [令和 2年1月]	4,990,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1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2丁目81番「天神2-5-17」			地積(㎡)	261	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100,500)		
	1:2.5	店舗兼事務所SRC7	中層の飲食店、フックビルが多い商業地域	南西15m市道	水道、ガス、下水	西鉄福岡(天神)300m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 40m、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 10m、奥行 約 25m、規模			250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	西鉄福岡(天神)駅 西方 300m	法令規制	商業(80,500) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	繁華性の高い中心商業地であり、旺盛な需要が認められる。コロナ禍には注視を要するが、店舗需要に加えてオフィス需要も底堅く、地価は安定的に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	5,260,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域一帯である。需要者は自社ビルの取得を目的とする法人の外、収益運用を目的とする私募ファンドやREITが中心となる。コロナ禍により、取引市場は一時的に停滞しているものの、天神・博多中心部の商業地に対して潜在する投資意欲は依然として旺盛である。コロナ禍には注視を要するが、中心商業地においては、店舗需要に加えてオフィス需要も底堅く、地価は安定的に推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需要者及び最有効使用が類似する商業地の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、近時の投資用不動産取引において重視すべき価格であるが、想定如何で価格が変動する嫌疑があり、規範性はやや劣る。よって、近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	7,700,000 円/㎡	[110.4]	100	100	[100.0]	6,510,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[130.5]	100			+3.0 +3.0 +7.0 +15.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準地格の等前	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,000,000 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/㎡	変動状況要因
	変動率	年間 +8.3%	半年間	%	(一般的要因)	良好な金融環境により福岡都心部の不動産市場は活況を呈していたが、新型コロナウイルスの感染拡大により経済はやや停滞している。			
					(地域要因)	都心部中心商業地の需要は強く、地価は上昇傾向にあったが、コロナ禍で取引はやや停滞している。			
					(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2 KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南西15 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
b	福岡中央2 C - 407	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 南東5.7 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
c	博多2 C - 1411	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東50 m県道		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
d	博多2 K - 106	福岡市博多区		更地	()	長方形	南10 m市道 東8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,841,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,239,358	$\frac{100}{[110.0]}$	6,581,235	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,580,000	
b	() 8,000,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,619,452	$\frac{100}{[100.0]}$	7,619,452	画地 0.0 行政 0.0	7,620,000	
c	() 3,629,450	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,629,450	$\frac{100}{[63.0]}$	5,761,032	その他 0.0	5,760,000	
d	() 4,605,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,385,768	$\frac{100}{[67.2]}$	6,526,440	その他 0.0	6,530,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -38.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	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： 6,700,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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)
	112,237,010	32,655,653	79,581,357	22,148,100	57,433,257	(0.9556) 54,883,220	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	1,372,080,500 円 (5,260,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	75.0	157.50	16,000	2,520,000	10.0	25,200,000
2 ~ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,000	1,848,000	10.0	18,480,000
3 ~ 6	事務所	210.00	80.0	168.00	6,700	1,125,600	8.0	9,004,800
~		30.00						
~								
計		1,290.00	77.3	997.50		8,870,400		79,699,200
年額支払賃料				8,870,400 円 x 12ヶ月 = 106,444,800 円				
a共益費(管理費)				808 円/㎡ x 997.50 ㎡ x 12ヶ月 = 9,671,760 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				116,116,560 円 x 4.0 % + 円 x % = 4,644,662 円				
以上計 + a+ - -				111,471,898 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				79,699,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 765,112 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				112,237,010 円 (430,027 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2 K D H (賃 - 101	6,579 (6,503)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	6,925	対象基準階の 月額実質賃料 6,745 円/㎡
b	福岡中央2 C D H (賃 - 101	5,192 (5,141)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	6,490	月額支払賃料 (6,700 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,755,000 円	351,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	15,095,153 円	116,116,560 ×	13.0 %
公租公課	土地 12,120,000 円	査定額	
	建物 2,983,500 円	351,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	351,000 円	351,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	351,000 円	351,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	32,655,653 円 (	125,117 円 / m ²)	(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)	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	351,000,000 円	設計監理料率 264,000 円 / m ² × 1,290.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 × 40 % +	仕上部分 0.0579 × 30 % +
			設備部分 0.0902 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	22,148,100 円 (84,859 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		112,237,010 円	
総費用		32,655,653 円	
純収益 -		79,581,357 円	
建物等に帰属する純収益		22,148,100 円	
土地に帰属する純収益 -		57,433,257 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		54,883,220 円 (210,281 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	1,372,080,500 円 (	5,260,000 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 4	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	12,900,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,400,000 円 / m ²
-------	------------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	2,360,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 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	福岡市中央区天神 4 丁目 4 1 番外「天神 4 - 3 - 8 外」				地積 (m ²)	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) 駐車場整備地区 (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 50 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	天神 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 50 m、			規模	2,000 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 5 0 m 市道	交通 天神駅 北方 200 m	法令 商業 (100,800) 防火 規制 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	中高層店舗ビルが高度に集積する商業地域であり、天神ビッグバンによる開発期待が高い地域である。コロナ禍の下、今後の予測は困難であるが、地価の上昇幅は縮小しており、不動産市場には不透明感が高まっている。						
(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	3,500,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	3,280,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域全域である。主たる需要者は大手不動産会社、投資法人、資金力のある一般事業法人等が想定される。天神地区の商業中心が南下する中で北天神地区の開発は遅れていたが、昨今の天神ビッグバンによる開発期待は北天神地区にも及んでおり、潜在的な収益力を反映して高額取引も見受けられる。市場の中心的な価格帯は、画地規模により異なるが、総額で 1 0 億円から 1 0 0 億円程度が中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福岡都心部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。また、収益価格は対象地上に最有効使用の高層店舗ビルの建築を想定して求めたものであり、市場賃料、各種利回り等の規範性は高い。従って、本件で比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 13	[115.5]	100	100	[110.0]	3,400,000		
	前年指定基準地の価格	[115.5]	100	100	[110.0]	3,400,000		
	3,030,000 円 / m ²	100	[105.0]	[107.8]	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 2,930,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	金融緩和政策は継続しているものの、不動産投資市場ではコロナ禍により不透明感が高まっており用途によっては慎重姿勢に転じている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	北天神地区にも天神ビッグバンの開発期待が波及し、潜在的な収益力に着目した高額取引も見受けられる。		
	変動率	年間 +16.0 %	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2C - 1201	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)		
b	福岡中央2C - 103	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	東44 m県道 西4 m 二方路		商業 (90,600) 駐車場整備地区		
c	福岡中央2C - 301	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北9.2 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
d	福岡中央2C - 1401	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北36 m市道		商業 (90,600) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,011,906	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,352,251	100 [83.8]	4,000,300	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,400,000	
b	() 2,020,950	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,128,734	100 [70.4]	3,023,770	環境 0.0	3,330,000	
c	() 2,849,527	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,105,984	100 [92.0]	3,376,070	画地 +10.0	3,710,000	
d	() 2,311,593	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,311,593	100 [73.2]	3,157,914	行政 0.0 その他 0.0	3,470,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[110.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.33	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 -21.0	画地 +5.0	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 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0	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： 3,500,000 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)
	1,504,447,629	435,896,037	1,068,551,592	535,108,000	533,443,592	(0.9081) 484,420,126	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	12,421,028,872 円 (3,280,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	2,652.00	60.0	1,591.20	6,655	10,589,436	10.0	105,894,360		
1 ~	店舗	2,652.00	50.0	1,326.00	9,378	12,435,228	10.0	124,352,280		
2 ~	店舗	2,652.00	65.0	1,723.80	6,352	10,949,578	10.0	109,495,780		
3 ~ 10	店舗	2,652.00	65.0	1,723.80	5,143	8,865,503	10.0	88,655,030		
2 ~	駐車場	1,515.00								
計		30,687.00	60.1	18,431.40		104,898,266		1,048,982,660		
年額支払賃料						104,898,266 円 x 12ヶ月 = 1,258,779,192 円				
a共益費(管理費)						1,210 円/㎡ x 18431.40 ㎡ x 12ヶ月 = 267,623,928 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						28,000 円/台 x 90 台 x 12ヶ月 + = 30,240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,526,403,120 円 x 4.0 % + 30,240,000 円 x 4.0 % = 62,265,725 円				
以上計 + a+ - -						1,494,377,395 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,048,982,660 円 x 96.0 % x 1.00 % = 10,070,234 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						1,504,447,629 円 (397,057 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2C (賃) - 303	6,539 (6,485)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [110.0]	6,461	対象基準階の 月額実質賃料 5,186 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 302	5,027 (4,985)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [110.0]	4,967	月額支払賃料 (5,143 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	40,600,000 円	8,120,000,000 x	0.5 %
維持管理費	217,930,037 円	1,556,643,120 x	14.0 %
公租公課	土地 92,106,000 円	査定額	
	建物 69,020,000 円	8,120,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	8,120,000 円	8,120,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	8,120,000 円	8,120,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	435,896,037 円 (	115,043 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9081
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	8,120,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² x 30,687.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	535,108,000 円 (141,227 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,504,447,629 円	
総費用		435,896,037 円	
純収益 -		1,068,551,592 円	
建物等に帰属する純収益		535,108,000 円	
土地に帰属する純収益 -		533,443,592 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		484,420,126 円 (127,849 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,421,028,872 円 (	3,280,000 円 / m ²)	

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	461,000,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区那の津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 (その他)臨港地区(100,400)				
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、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	特記事項	特にない	街路	2.5m臨港道路	交通施設	天神駅 北西方1.9km 法令 商業(90,400)準防 臨港地区				
	地域要因の将来予測	都心天神地区に近接した事務所兼倉庫を中心とした地域であり、現状を維持するものと予測する。天神地区及び物流施設等事務所倉庫の需要増を反映し、コロナ禍の影響はあるものの、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	140,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	101,000 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事務所兼倉庫等が存在する地域である。需要者の中心は倉庫等事業者、流通加工業者や製造業者、物流施設等を運営する法人のほか投資家等も考えられる。対象基準地の存する須崎ふ頭は、大規模な保管施設を備え、九州における重要な穀物流通基地として機能し、博多港の国際海上コンテナ取扱個数は3年連続過去最高を更新している。コロナ禍の影響はあるものの、倉庫等の需要増や都心天神に近接した立地関係から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、賃料水準等の把握は困難な場合も多く、また、想定次第では価格が異なる信頼性は劣る。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を比較考量し、博多港湾岸エリア等の公基準地とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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					
(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	街路 交通 環境 画地 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 125,000 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 +9.6%	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		低金利等を背景に不動産投資市場は順調に拡大傾向で推移してきたが、新型コロナウイルスの影響によりその勢いは鈍化している。				
	地域要因		変動状況		地域要因		鋼材、穀物を取り扱う拠点として需要は根強い。倉庫等の需要増や都心天神に近い立地性から地価は上昇傾向を維持している。				
	個別的要因		変動状況		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	博多2C - 801	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東7.2 m市道		準工 (60,200)				
b	博多2C - 306	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		準工 (70,200)				
c	博多2C - 808	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北東11 m県道 南西5.7 m 二方路		準工 (70,200)				
d	福岡東2K - 712	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	北西10 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	() 114,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	119,360	$\frac{100}{[84.3]}$	141,590	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	144,000			
b	() 128,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	128,938	$\frac{100}{[86.3]}$	149,407	画地 +2.0 行政 0.0	152,000			
c	() 127,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,454	$\frac{100}{[93.1]}$	140,122	その他 0.0	143,000			
d	() 82,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	97,751	$\frac{100}{[76.4]}$	127,946	その他 0.0	131,000			
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 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	57,743,280	13,277,900	44,465,380	30,172,800	14,292,580	(0.9753) 13,939,553	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	339,989,098 円 (101,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,400	2,520,000	6.0	15,120,000	
2 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,400	2,520,000	6.0	15,120,000	
~									
~									
~									
計		3,600.00	100.0	3,600.00		5,040,000		30,240,000	
年額支払賃料				5,040,000 円 x 12ヶ月 =					60,480,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				60,480,000 円 x 5.0 % + 円 x % =					3,024,000 円
以上計 + a+ - -									57,456,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				30,240,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					287,280 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				57,743,280 円 (17,145 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2C(賃) - 507	1,615 (1,608)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,436	対象基準階の 月額実質賃料 1,407 円/㎡
b	福岡東2C(賃) - 501	1,194 (1,182)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,396	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,245,000 円	449,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,024,000 円	60,480,000 x	5.0 %
公租公課	土地 3,294,400 円	査定額	
	建物 3,816,500 円	449,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	449,000 円	449,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,277,900 円 (	3,942 円 / m ²)	(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	449,000,000 円	設計監理料率 121,000 円 / m ² x 3,600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	30,172,800 円 (8,959 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		57,743,280 円	
総費用		13,277,900 円	
純収益 -		44,465,380 円	
建物等に帰属する純収益		30,172,800 円	
土地に帰属する純収益 -		14,292,580 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,939,553 円 (4,139 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	339,989,098 円 (	101,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2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 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	779,000,000 円	1㎡当たりの価格	900,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	680,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外「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	
	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25m 市道	水道、ガス、下水	赤坂500m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 100m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 30m、規模 750㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.5m市道	交通施設	赤坂駅北西方500m	法令 商業(100,500) 防火 駐車場整備地区	
(3) 最有効使用の判定	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	920,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	841,000 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内の駅徒歩圏を中心とする商住混在地域である。需要者の中心は賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。需要の中心となる価格帯は容積率100%あたりの価格が1坪60~70万円である。これまでのところ、新型コロナウイルス感染症の市場への影響は、そこまで顕著にあらわれていない。特に投資用不動産としての賃貸マンションについては、賃料の安定性を改めて示し、その用地需要の減退もほとんどない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は都心接近性に優れた賃貸マンション適地であり、物件が市場に出れば依然として需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはないため、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を考慮し、比準価格をやや重視し、指定基準地との検討を踏まえ、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[113.1] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	100	874,000	0.0 地 街路 -8.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 -5.0 0.0 因 行政 -10.0 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 790,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	区域内に格別の変動要因はないが、北西側約200mの地点でスーパーを中心とする商業施設が開発中である。		
変動率		年間 +13.9%	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2C - 308	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道		商業 (90,500)		
b	福岡中央2C - 1203	福岡市中央区		更地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡中央2C - 303	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南36 m市道 西7.9 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備		
d	福岡中央2C - 1302	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北22 m国道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 852,757	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	873,223	100 [99.8]	874,973	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	875,000	
b	() 859,077	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [/]	100 [97.0]	913,987	100 [89.7]	1,018,938	環境 0.0	1,020,000	
c	() 1,288,727	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	1,288,727	100 [137.8]	935,216	画地 0.0	935,000	
d	() 1,207,457	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,273,867	100 [148.4]	858,401	行政 0.0 その他 0.0	858,000	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.61	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 +70.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 920,000 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)	
		130,347,049	35,052,160	95,294,889	61,812,000	33,482,889	(0.8915) 29,849,996	(4.5 0.4) 4.1 %
		収益価格	728,048,683 円 (841,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	459.88	14.0	64.35	4,388	282,368	6.0		1,694,208	
2 ~ 14	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,350	698,773	1.0		698,773	
							1.0		698,773	
15 ~ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,450	728,508	1.0		728,508	
							1.0		728,508	
~										
~										
計		5,175.78	81.7	4,227.25		10,094,925			11,506,765	9,812,557
年額支払賃料					10,094,925 円 x 12ヶ月 =					121,139,100 円
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 4227.25 ㎡ x 12ヶ月 =					7,609,050 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 22 台 x 12ヶ月 +					= 5,280,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					128,748,150 円 x 4.0 % + 5,280,000 円 x 20.0 % =					6,205,926 円
以上計 + a+ - -										127,822,224 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,506,765 円 x 96.0 % x 1.00 % =					110,465 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 9,812,557 円 x 96.0 % x 0.2563 =					2,414,360 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					130,347,049 円 (150,516 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 2 K (賃) - 703	2,062 (2,058)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [100.0]	2,464	対象基準階の 月額実質賃料 2,402 円/㎡
b	福岡中央 2 K (賃) - 101	2,355 (2,258)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [100.0]	2,532	月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	福岡中央 2 C (賃) - 901	2,279 (2,232)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	2,213	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,100,000 円	1,020,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,423,660 円	134,028,150 x	13.0 %
公租公課	土地 1,818,500 円	査定額	
	建物 8,670,000 円	1,020,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,020,000 円	1,020,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	35,052,160 円 (	40,476 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.8915
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,020,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 5,175.78 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	61,812,000 円 (71,376 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			130,347,049 円
総費用			35,052,160 円
純収益 -			95,294,889 円
建物等に帰属する純収益			61,812,000 円
土地に帰属する純収益 -			33,482,889 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			29,849,996 円 (34,469 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	728,048,683 円 (		841,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2 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 - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	308,000,000 円	1㎡当たりの価格	905,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	720,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神 3 丁目 1 4 2 番「天神 3 - 6 - 1 8」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,500)	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西 15 m 市道	水道、ガス、下水	天神 520 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	通称「親不孝通り」	街路	1.5 m 市道	交通施設	天神駅北西方 520 m 法令 商業 (90,500) 準防 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	中高層の飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域である。歓楽街としては天神西通り・大名地区に次ぐ地位を占めている。新型コロナウイルスの影響で、地価は一時的には上昇の程度は弱まるものの、上昇傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	950,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	705,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区都心周辺部の料飲店舗が介在する商業地域を中心とした地域であり、一部博多区も含まれる。需要者の中心は、投資法人・大手不動産業者や法人が主体となっている。近隣地域及び周辺地域で、高値の取引も見受けられるなど投資用物件に対する需要は旺盛である。市場の中心となる価格は、画地の規模及び収益物件については建物の状況・賃料収入等により異なるが、収益ビルで数億～10 数億円である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏内に所在する取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めたものであり、市場性を反映しており規範性は高い。また、収益価格の試算に当たって採用した諸元については最近の実態を反映したものであり、収益価格についても一定の規範性が認められる。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	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 標準 街路 地 街路
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	908,000	準 交通 域 交通
			100	[]	[]	100		化 環 要 環 境
								補 画 地 0.0
								正 行政 0.0
								其他 0.0
(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 標準 街路 地 街路
	前年指定基準地の価格	632,000 円 / ㎡	[113.1]	100	100	[100.0]	908,000	準 交通 域 交通
			100	[100.0]	[78.7]	100		化 環 要 環 境
								補 画 地 0.0
								正 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 850,000 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	投資用不動産を中心に不動産需要は旺盛であるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、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 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(地域要因)	投資目的の売買も多く、価格は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの懸念材料もあり、今後の動向が注目される。		
	変動率	年間 +6.5 %	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2C - 308	福岡市中央区				建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道		商業 (90,500)			
b	福岡中央2C - 1203	福岡市中央区				更地	()	不整形	北西11 m市道		商業 (90,400)			
c	福岡中央2C - 901	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10.9 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区			
d	福岡中央2C - 104	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ台形	南東10.9 m市道 東8.9 m 北9 m 三方路		商業 (90,400) 駐車場整備地区			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 852,757	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	873,223	$\frac{100}{[100.0]}$	873,223	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	873,000			
b	() 859,077	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	913,987	$\frac{100}{[87.5]}$	1,044,557	環境 画地	0.0 0.0	1,040,000			
c	() 721,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	752,270	$\frac{100}{[92.2]}$	815,911	行政	0.0	816,000			
d	() 952,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	945,991	$\frac{100}{[92.1]}$	1,027,135	その他	0.0	1,030,000			
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 +0.80	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.54	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	-5.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-7.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.54	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	-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 +0.54	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-7.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 950,000 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)
	44,650,333	13,370,386	31,279,947	21,012,300	10,267,647	(0.9343) 9,593,063	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	239,826,575 円 (705,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	65.0	117.00	3,600	421,200	12.0	5,054,400
2 ~	店舗	230.00	75.0	172.50	3,400	586,500	12.0	7,038,000
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
~		20.00						
計		1,470.00	72.8	1,069.50		3,103,200		28,856,400
年額支払賃料				3,103,200 円 x 12ヶ月 = 37,238,400 円				
a共益費(管理費)				700 円/㎡ x 1069.50 ㎡ x 12ヶ月 = 8,983,800 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				46,222,200 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 1,848,888 円				
以上計 + a+ - -				44,373,312 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				28,856,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 277,021 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				44,650,333 円 (131,325 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2K (賃) - 802	3,344 (3,327)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,520	対象基準階の 月額実質賃料 3,434 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 601	2,624 (2,517)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	3,355	月額支払賃料 (3,400 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,665,000 円	333,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,008,886 円	46,222,200 x	13.0 %
公租公課	土地 2,200,000 円	査定額	
	建物 2,830,500 円	333,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	333,000 円	333,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	333,000 円	333,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,370,386 円 (	39,325 円 / m ²)	(経費率 29.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9343
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	333,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² x 1,470.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	21,012,300 円 (61,801 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		44,650,333 円	
総費用		13,370,386 円	
純収益 -		31,279,947 円	
建物等に帰属する純収益		21,012,300 円	
土地に帰属する純収益 -		10,267,647 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,593,063 円 (28,215 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	239,826,575 円 (	705,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	85,900,000 円	1㎡当たりの価格	407,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29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番外「高砂2-6-23」				地積(㎡)	211	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防		
	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	(その他) (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 70m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	西鉄平尾駅 北東方800m	法令規制	商業(90,400)準防
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	415,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	380,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、その利便性を背景として住宅の賃貸需要の強いエリアであることから、今後コロナ禍の影響を注視する必要があるものの、土地の需要は底堅く推移している。取引の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例に基づくことから、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	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	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[113.1]	100	100	[100.0]	405,000			
(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 380,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響により、好調であった区内の不動産取引は一時的に停滞していたが、徐々に取引が再開されつつある。				
	- 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〕	利便性に優れる当地域は、住宅需要が強く、また投資対象ともなることから、伸び率は鈍化しつつも地価の上昇が継続している。			
変動率 年間 +7.1% 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2C - 803	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	南西30 m県道		商業 (90,400)		
b	福岡中央2C - 804	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東5.4 m市道 北西5.4 m 角地		商業 (100,324)		
c	福岡中央2C - 406	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南西7.3 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡中央2K - 8	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.6 m市道 北西2.6 m 二方路		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	() 496,338	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	518,673	100 [132.0]	392,934	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	393,000	
b	() 374,319	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	372,537	100 [91.2]	408,484	環境 0.0	408,000	
c	() 417,575	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	430,102	100 [102.0]	421,669	画地 0.0	422,000	
d	() 568,220	100 [120.0]	[109.1] 100	100 [/]	100 [100.9]	511,999	100 [117.7]	435,003	行政 0.0 その他 0.0	435,000	
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 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	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 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 415,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)
	17,142,215	4,795,378	12,346,837	8,908,200	3,438,637	(0.9549) 3,283,554	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	80,086,683 円 (380,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.00	70.0	91.00	2,461	223,951	6.0	1,343,706		
2 ~ 6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,100	232,050	2.0	464,100		
~										
~										
計		780.00	82.5	643.50		1,384,201		3,664,206		
年額支払賃料					1,384,201 円 x 12ヶ月 =					16,610,412 円
a共益費(管理費)					110 円/㎡ x 643.50 ㎡ x 12ヶ月 =					849,420 円
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 +					= 360,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					17,459,832 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % =					712,793 円
以上計 + a+ - -										17,107,039 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,664,206 円 x 96.0 % x 1.00 % =					35,176 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					17,142,215 円 (81,243 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 2 C (賃) - 1301	2,025 (1,982)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	2,153	対象基準階の月額実質賃料 2,153 円/㎡
b	福岡中央 2 K (賃) - 804	2,088 (2,088)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,153	月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,316,578 円	17,819,832 x	13.0 %
公租公課	土地 200,300 円	査定額	
	建物 1,249,500 円	147,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,795,378 円 (	22,727 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	147,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 780.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,908,200 円 (42,219 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,142,215 円
総費用			4,795,378 円
純収益 -			12,346,837 円
建物等に帰属する純収益			8,908,200 円
土地に帰属する純収益 -			3,438,637 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,283,554 円 (15,562 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	80,086,683 円 (		380,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	565,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2年1月]	430,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区草香江 2 丁目 6 区 1 5 6 番「草香江 2 - 6 - 1 4」			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 (その他) (100,300)			
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	東 19 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松 350 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 55 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模			230 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 1 9 m 市道	交通 六本松駅 北西方 350 m	法令 近商 (90,300) 準防				
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅地等が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後とも同様の利用状況が続くと予測する。九大跡地開発の影響等により地価上昇の傾向が続くと予測されるものの、先行きには不透明感がある。								
(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	角地	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	570,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	488,000 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	同一需給圏は主に中央区・城南区の幹線街路沿線の商業地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資ファンド、不動産業者、投資家や分譲マンション開発業者等がみられる。九大六本松キャンパス跡地の開発の影響が続いており、需要は堅調であるが、新型コロナウイルスが今後にも与える影響が懸念される。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗、事務所、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されおらず収益価格は低めに試算された。一方、標準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する標準価格の方を重視して、更には指定標準地価格との検討の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (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	指定標準地番号	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	対象標準地の標準価格 (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	
	前年指定標準地の価格	632,000 円 / ㎡	[113.1]	100	100	[102.0]	564,000			
			100	[100.0]	[129.3]	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 535,000 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	要因	人口・世帯数は増加傾向。新型コロナウイルスの影響で、住宅地、商業地とも土地需要はこれまでより落ち着いてきている。			
	変動率	年間 +5.6 %	半年間	%			再開発の影響は続いており、共同住宅用地としても人気が高いが、新型コロナウイルスの影響で需要は以前より落ち着いてきている。			
							個別的要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央2C - 1406	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西6.7 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡中央2K - 1204	福岡市中央区		建付地	()	不整形	西21 m市道 南東11.3 m 角地		1住居 (80,220)		
c	福岡中央2C - 1410	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西36 m市道 南西4.5 m 角地		商業 (100,400)		
d	福岡中央2C - 803	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	南西30 m県道		商業 (90,400)		
e	福岡中央2C - 1404	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北25 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 485,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	495,379	$\frac{100}{[85.1]}$	582,114	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	594,000	
b	() 519,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	533,694	$\frac{100}{[86.4]}$	617,701	画地 +2.0 行政 0.0	630,000	
c	() 625,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	606,872	$\frac{100}{[118.5]}$	512,128	その他 0.0	522,000	
d	() 496,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	518,673	$\frac{100}{[105.3]}$	492,567	その他 0.0	502,000	
e	() 652,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	652,917	$\frac{100}{[112.2]}$	581,922	[102.0] 100	594,000	
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 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 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 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	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 +5.0	交通・接近 -6.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 570,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	18,936,054	5,126,795	13,809,259	8,968,800	4,840,459	(0.9549) 4,622,154	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	112,735,463 円 (488,000 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	125.00	R C 6 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	300 %	300 %	231 ㎡	13.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅 1 K 約 27 ㎡、各 4 室			有効率 の理由	82.5 %	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	125.00	70.0	87.50	3,000	262,500	8.0	2,100,000
2 ~	共同住宅	125.00	85.0	106.25	2,200	233,750	1.0	233,750
							1.0	233,750
3 ~ 6	共同住宅	125.00	85.0	106.25	2,300	244,375	1.0	244,375
							1.0	244,375
~								
~								
計		750.00	82.5	618.75		1,473,750		3,311,250 1,211,250
年額支払賃料				1,473,750 円 x 12ヶ月 = 17,685,000 円				
a共益費(管理費)				180 円/㎡ x 618.75 ㎡ x 12ヶ月 = 1,336,500 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				19,021,500 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 775,260 円				
以上計 + a+ - -				18,606,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,311,250 円 x 96.0 % x 1.00 % = 31,788 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 %) 1,211,250 円 x 96.0 % x 0.2563 = 298,026 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				18,936,054 円 (81,974 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 2 C (賃) - 1203	2,854 (2,737)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,569	対象基準階の 月額実質賃料 2,351 円/㎡
b	福岡中央 2 C (賃) - 1204	2,337 (2,239)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,338	月額支払賃料 (2,300 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	740,000 円	148,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,519,595 円	19,381,500 x	13.0 %
公租公課	土地 313,200 円	査定額	
	建物 1,258,000 円	148,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,126,795 円 (	22,194 円 / m ²)	(経費率 27.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	148,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0474 x 40 % + 0.0587 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,968,800 円 (38,826 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,936,054 円	
総費用		5,126,795 円	
純収益 -		13,809,259 円	
建物等に帰属する純収益		8,968,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,840,459 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,622,154 円 (20,009 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	112,735,463 円 (	488,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡中央(県) 5 - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	255,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23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	福岡市中央区薬院2丁目64番1外「薬院2-3-1」				地積(㎡)	255	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (100,400)	
	1:1.2	店舗、事務所兼住宅 RC7	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23m市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50m		
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 130m、南 50m、北 30m			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 15m、奥行 約 17m、			規模	260㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	2.3m市道	交通施設	薬院大通駅 北方50m	法令 商業(90,400)準防 規制
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域として成熟しており、今後とも同様の利用状況が続くと予測する。活発なオフィス需要等により地価上昇の傾向が続くと予測されるものの、先行きには不透明感がある。						
(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	1,040,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	810,000 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	同一需給圏は主に中央区の都心部に比較的近い商業地域である。主な需要者は、収益物件用地の取得を目的とした不動産投資ファンドや投資家、マンション開発業者、地元の各種事業者等がみられる。当該地域は、都心への交通利便性が高く、宅地需要は活発であるものの供給が少ないこともあって、地価は上昇傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響が懸念される。取引される規模や用途によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は収益性を勘案して購入の意思決定を行うものとみられるが、店舗、事務所、共同住宅の賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は周辺の類似地域の事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。よって、収益価格は参考に留め、現実の市場の実態を反映する比準価格の方を重視して、更には指定基準地価格との検討の結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 14	[113.1]	100	100	[105.0]	1,000,000		
	前年指定基準地の価格	[113.1]	100	100	[105.0]	1,000,000		
	632,000 円/㎡	100	[100.0]	[74.8]	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 950,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	人口・世帯数は増加傾向。新型コロナウイルスの影響で、住宅地、商業地とも土地需要はこれまでより落ち着いてきている。		
	- 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〕	オフィス需要増等の影響から店舗、事務所需要は底堅く、共同住宅用地としても人気であるが、需要は落ち着いてきている。	
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央2C - 1301	福岡市中央区				建付地	()	台形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		商業 (90,400)		
b	福岡中央2C - 303	福岡市中央区				建付地	()	長方形	南36 m市道 西7.9 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備		
c	福岡中央2C - 901	福岡市中央区				貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西10.9 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
d	福岡中央2C - 308	福岡市中央区				建付地	()	ほぼ長 方形	北東15 m市道		商業 (90,500)		
e	福岡中央2C - 1404	福岡市中央区				建付地	()	長方形	北25 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 963,043	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	981,926	100 [93.0]	1,055,834	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	1,110,000		
b	() 1,288,727	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,350,095	100 [151.5]	891,152	環境 画地	0.0 +5.0	936,000 1,040,000		
c	() 721,256	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	752,270	100 [76.0]	989,829	行政 その他	0.0 0.0	1,040,000		
d	() 852,757	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	873,223	100 [87.9]	993,428		0.0	1,040,000		
e	() 652,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	652,917	100 [64.3]	1,015,423		[105.0] 100	1,070,000		
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 +0.44	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +35.0
c	正常	% / 月 +0.54	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	-7.0 +10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -25.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +10.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -15.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 -30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,040,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	29,466,104	7,888,254	21,577,850	12,504,800	9,073,050	(0.9332) 8,466,970	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	206,511,463 円 (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)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	130.50	R C 9 F		991.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	255 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～3階は事務所、4階以上は共同住宅 1 K 約 3 1 ㎡ 各 3 室			有効率の理由	81.6 %	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	130.50	50.0	65.25	4,200	274,050	10.0	2,740,500		
2 ~	事務所	130.50	70.0	91.35	3,500	319,725	6.0	1,918,350		
3 ~	事務所	130.50	70.0	91.35	3,300	301,455	6.0	1,808,730		
4 ~ 9	共同住宅	100.00	93.5	93.50	2,350	219,725	1.0	219,725		
							1.0	219,725		
計		991.50	81.6	808.95		2,213,580		7,785,930		1,318,350
年額支払賃料					2,213,580 円 x 12ヶ月 =					26,562,960 円
a共益費(管理費)					290 円/㎡ x 808.95 ㎡ x 12ヶ月 =					2,815,146 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 +					= 900,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					29,378,106 円 x 4.0 % + 900,000 円 x 4.0 % =					1,211,124 円
以上計 + a+ - -										29,066,982 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,785,930 円 x 96.0 % x 1.00 % =					74,745 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,318,350 円 x 96.0 % x 0.2563 =					324,377 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					29,466,104 円 (115,553 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 2 C (賃) - 1402	4,025 (3,783)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [125.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,228	対象基準階の月額実質賃料 3,317 円/㎡
b	福岡中央 2 C (賃) - 304	3,006 (2,994)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [106.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	3,545	月額支払賃料 (3,300 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	980,000 円	196,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,936,154 円	30,278,106 x	13.0 %
公租公課	土地 914,100 円	査定額	
	建物 1,666,000 円	196,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	196,000 円	196,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,888,254 円 (	30,934 円 / m ²)	(経費率 26.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	196,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 991.50 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	12,504,800 円 (49,038 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			29,466,104 円
総費用			7,888,254 円
純収益 -			21,577,850 円
建物等に帰属する純収益			12,504,800 円
土地に帰属する純収益 -			9,073,050 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,466,970 円 (33,204 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	206,511,463 円 (		810,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	244,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	870,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	680,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 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	福岡市中央区赤坂 3 丁目 2 1 6 番外「赤坂 3 - 9 - 2 4 」			地積 (m ²)	281	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	台形 1.2 : 1	店舗 RC 4	中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域	北 20 m 国道	水道、ガス、下水	赤坂 800 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 0 m 国道	交通施設	赤坂駅南西方 800 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中層の事務所、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向が続くものの上昇幅が縮小するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	878,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	705,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区の商業地域及び住商混在地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、オフィスビル、店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人も見られる。新型コロナウイルスの影響により土地の需要はやや弱まったものの、福岡市内でも需要の高い地域であり土地の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は 1 m ² 当たり 9 0 万円程度とやや上昇傾向で推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、オフィス等の土地取得も見られ、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 14						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[113.1]	100	100	[100.0]	860,000	0.0 0.0 0.0 0.0
	632,000 円 / m ²	100	[100.0]	[83.1]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 811,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +7.3 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的) 要因 (地域) 要因 (個別的) 要因	景気は、新型コロナウイルスの影響で厳しい状況であるが下げどまりつつある。市中心部に近い土地の需要はやや弱まったものの底固い。 都心に近くマンション用地としての需要も高く、需要がやや弱まったものの地価の伸びは続いている。 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央2C-5	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 北4 m 角地		商業 (100,360)				
b	福岡中央2C-1301	福岡市中央区		建付地	()	台形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		商業 (90,400)				
c	福岡中央2C-1304	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北8 m市道		商業 (90,400)				
d	福岡中央2C-604	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北東13.5 m市道		商業 (90,300)				
e	福岡中央2C-1302	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北22 m国道		商業 (90,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 874,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	866,234	$\frac{100}{[93.1]}$	930,434	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	930,000			
b	() 963,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	981,926	$\frac{100}{[115.0]}$	853,849	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	854,000			
c	() 932,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	932,634	$\frac{100}{[109.6]}$	850,943	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	851,000			
d	() 913,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	761,333	$\frac{100}{[88.0]}$	865,151	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	865,000			
e	() 1,207,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,273,867	$\frac{100}{[135.0]}$	943,605	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	944,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	環境 +11.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	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 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 +20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 878,000 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)
	28,223,806	7,474,960	20,748,846	12,241,200	8,507,646	(0.9549) 8,123,951	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	198,145,146 円 (705,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	200.00	65.0	130.00	3,500	455,000	6.0	2,730,000
2～	店舗	210.00	80.0	168.00	2,700	453,600	6.0	2,721,600
3～5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,300	434,700	1.0	434,700
							1.0	434,700
～	塔屋	30.00						
～								
計		1,070.00	80.8	865.00		2,212,700		6,755,700 1,304,100
年額支払賃料				2,212,700 円 x 12ヶ月 = 26,552,400 円				
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 865.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,245,600 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				27,798,000 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % = 1,159,920 円				
以上計 + a+ - -				27,838,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,755,700 円 x 96.0 % x 1.00 % = 64,855 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 %) 1,304,100 円 x 96.0 % x 0.2563 = 320,871 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				28,223,806 円 (100,441 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2C (賃) - 901	2,279 (2,232)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,281	対象基準階の 月額実質賃料 2,351 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 902	2,488 (2,386)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,416	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,010,000 円	202,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,479,760 円	28,998,000 x	12.0 %
公租公課	土地 864,200 円	査定額	
	建物 1,717,000 円	202,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	202,000 円	202,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,474,960 円 (	26,601 円 / m ²)	(経費率 26.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	202,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,070.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
		設備部分 0.0908 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,241,200 円 (43,563 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,223,806 円	
総費用		7,474,960 円	
純収益 -		20,748,846 円	
建物等に帰属する純収益		12,241,200 円	
土地に帰属する純収益 -		8,507,646 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,123,951 円 (28,911 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	198,145,146 円 (	705,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	880,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	700,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区六本松4丁目234番「六本松4-9-38」				地積(㎡)	149	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	1:2.5	店舗兼事務所 S5	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	北西20m 国道	水道、ガス、下水	六本松130m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 130m、南 30m、北 30m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、			規模	200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	周辺では九大跡地の開発が進行し、オフィス等も増えている。	街路	2.0m国道	交通施設	六本松駅 南西方130m	法令規制 商業(90,400)準防
	地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域である。地域の東方では再開発により複合商業施設・マンション・裁判所・検察庁等が順次オープンしており、これらを地域の核として今後も発展的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	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	900,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	640,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、都心部を除く中央区及び城南区東部の幹線街路沿いを中心とした商業地域である。東側では再開発がかなり進んでおり、今後の発展が期待される。需要者の中心は、投資法人・地場中小法人が主体であるが、総額がそれほど高くない物件については個人投資家も含まれ、不動産の売買は比較的活発である。市場の中心価格は、画地の規模・賃収等により大きく異なるが、収益ビルで数億~10億円程度であり、1億円以内の物件も多い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、幹線沿いに店舗兼事務所・銀行等が建ち並ぶ商業地域である。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こと等から低位に試算された。評価は、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 区域 交通 要 環境 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 14	[113.1]	100	100	[100.0]	880,000		
(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 800,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	景気動向や金融緩和と政策の継続により、投資物件を中心に不動産需要は堅調であるが、今後コロナ禍の動向、反映が注目される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	国道沿いに店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域である。不動産需要は堅調であり、投資目的の売買も見られ、地価は上昇傾向にある。		
代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	個別的要因	個別的要因に変動はない。				
変動率	年間 +10.0 %			半年間 %				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央2C - 604	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北東13.5 m市道		商業 (90,300)	
b	福岡中央2C - 501	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南東36 m市道 南西4.7 m 角地		商業 (90,400)	
c	福岡中央2K - 1204	福岡市中央区		建付地	()	不整形	西21 m市道 南東11.3 m 角地		1住居 (80,220)	
d	福岡中央2C - 1301	福岡市中央区		建付地	()	台形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		商業 (90,400)	
e	福岡中央2K - 5	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北25 m市道 西4 m 準角地		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 913,600	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	805,491	100 [83.0]	970,471	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	970,000
b	() 965,797	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	963,957	100 [100.0]	963,957	環境 0.0	964,000
c	() 519,931	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	533,694	100 [64.8]	823,602	画地 0.0	824,000
d	() 963,043	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	981,926	100 [115.5]	850,152	行政 0.0 その他 0.0	850,000
e	() 808,900	100 [100.0]	[111.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	855,123	100 [95.0]	900,129	[100.0] 100	900,000
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 +0.83	街路 0.0 画地 +20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.60	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +1.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 900,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	16,905,563	5,039,992	11,865,571	7,858,800	4,006,771	(0.9520) 3,814,446	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	95,361,150 円 (640,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	115.00	65.0	74.75	3,700	276,575	10.0	2,765,750		
2 ~ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	2,850	262,200	8.0	2,097,600		
~		15.00								
~										
~										
計		590.00	75.0	442.75		1,325,375		11,156,150		
年額支払賃料					1,325,375 円 x 12ヶ月 = 15,904,500 円					
a共益費(管理費)					300 円/㎡ x 442.75 ㎡ x 12ヶ月 = 1,593,900 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					17,498,400 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 699,936 円					
以上計 + a+ - -					16,798,464 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					11,156,150 円 x 96.0 % x 1.00 % = 107,099 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					16,905,563 円 (113,460 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 2 C (賃) 701	2,691 (2,686)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [115.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,600	対象基準階の月額実質賃料 2,869 円/㎡
b	福岡中央 2 C (賃) 304	3,006 (2,994)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	3,181	月額支払賃料 (2,850 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	590,000 円	118,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,274,792 円	17,498,400 x	13.0 %
公租公課	土地 936,200 円	査定額	
	建物 1,003,000 円	118,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,039,992 円 (	33,825 円 / m ²)	(経費率 29.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	118,000,000 円	設計監理料率 194,000 円 / m ² x 590.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,858,800 円 (52,744 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,905,563 円	
総費用		5,039,992 円	
純収益 -		11,865,571 円	
建物等に帰属する純収益		7,858,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,006,771 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,814,446 円 (25,600 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	95,361,150 円 (	640,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎 印

鑑定評価額	2,250,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,500,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6) [令和 2年1月]	2,690,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区大名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 (その他) 駐車場整備地区 (100,590)		
	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20m市道、西側道	水道、ガス、下水	赤坂250m			
(2) 近隣地域	範囲	東 110m、西 10m、南 30m、北 0m			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 18m、奥行 約 32m、規模			580㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.0m市道	交通 赤坂駅 東方250m	法令 商業(100,590) 防火 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	標準価格	3,590,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	2,950,000 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	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び博多区における繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、不動産投資ファンド及び一般事業会社の法人等である。物件の供給数が少ないうえ、取引価格の水準にもバラつきが見られることから、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。ある程度の規模を有する土地については、オフィス等の収益用不動産の取引はまだまだ堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価上昇率は鈍化している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗付共同住宅や事務所ビル等が集積する駅前の商業地域で、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受取り難く、収益価格は低位に試算された。以上により、標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討や市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,030,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 12 公示価格 3,560,000 円/㎡		価格変動状況要因	<p>(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。</p> <p>(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進んでいるが、やや地価の上昇率が鈍化している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			
	変動率	年間 +15.5%	半年間 -1.7%						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央2C-103	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	東44 m 県道 西4 m 二方路		商業 (90,600) 駐車場整備地区				
b	福岡中央2C-301	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北9.2 m 市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区				
c	博多2K-403	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m 市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
d	博多2C-403	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15.8 m 市道 南東6 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 2,020,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,128,734	$\frac{100}{[64.3]}$	3,310,628	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,480,000			
b	() 2,849,527	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,105,984	$\frac{100}{[92.5]}$	3,357,821	画地 +5.0 行政 0.0	3,530,000			
c	() 2,100,559	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,100,559	$\frac{100}{[61.5]}$	3,415,543	その他 0.0	3,590,000			
d	() 2,817,150	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,683,000	$\frac{100}{[75.0]}$	3,577,333	その他 0.0	3,760,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.33	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 -40.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	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： 3,590,000 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)
	192,495,764	57,911,970	134,583,794	55,660,800	78,922,994	(0.9354) 73,824,569	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	1,892,937,667 円 (2,950,000 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	508.60	S R C 8 F		3,934.69		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	642 ㎡	20.5 m x 31.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上はフロア貸しの事務所を想定。 。駐車場は機械式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	6,000	984,420	12.0	11,813,040	
2 ~ 3	事務所	494.09	81.0	400.21	4,500	1,800,945	10.0	18,009,450	
4 ~ 8	事務所	494.09	81.0	400.21	4,400	1,760,924	10.0	17,609,240	
~									
~	駐車場	166.49							
計		3,934.69	75.4	2,965.54		13,390,930		135,878,140	
年額支払賃料				13,390,930 円 x 12ヶ月 =					160,691,160 円
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ x 2965.54 ㎡ x 12ヶ月 =					35,586,480 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 x 8台 x 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)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				196,277,640 円 x 4.0 % + 2,880,000 円 x 4.0 % =					7,966,306 円
以上計 + a+ - -									191,191,334 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				135,878,140 円 x 96.0 % x 1.00 % =					1,304,430 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				192,495,764 円 (299,838 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2C (賃) - 1401	4,763 (4,739)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	4,910	対象基準階の 月額実質賃料 4,538 円/㎡
b	福岡中央2C (賃) - 1402	4,025 (3,783)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	4,193	月額支払賃料 (4,500 円/㎡)
c	福岡中央2C DH(賃) - 101	5,192 (5,141)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	4,945	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	4,460,000 円	892,000,000 x	0.5 %
維持管理費	27,882,070 円	199,157,640 x	14.0 %
公租公課	土地 16,203,900 円	査定額	
	建物 7,582,000 円	892,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	892,000 円	892,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	892,000 円	892,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	57,911,970 円 (	90,206 円 / m ²)	(経費率 30.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9354
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	892,000,000 円	設計監理料率 220,000 円 / m ² x 3,934.69 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0624	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	55,660,800 円 (86,699 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		192,495,764 円	
総費用		57,911,970 円	
純収益 -		134,583,794 円	
建物等に帰属する純収益		55,660,800 円	
土地に帰属する純収益 -		78,922,994 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		73,824,569 円 (114,992 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	1,892,937,667 円 (	2,950,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 14, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 佐々木 哲 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 260,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 715,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 590,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (福岡市中央区舞鶴1丁目105番1), area (363㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央2C-308	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道		商業 (90,500)		
b	福岡中央2C-901	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西10.9 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
c	福岡中央2C-5	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 北4 m 角地		商業 (100,360)		
d	福岡中央2C-6	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	東9.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 852,757	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	873,223	100 [116.7]	748,263	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	748,000	
b	() 721,256	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	752,270	100 [106.1]	709,020	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	709,000	
c	() 874,030	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	866,234	100 [89.3]	970,027	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	970,000	
d	() 607,718	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	622,911	100 [85.5]	728,551	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	729,000	
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 +0.80	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 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	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： 729,000 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)	
		39,827,220	10,819,357	29,007,863	18,956,600	10,051,263	(0.9135) 9,181,829	(4.4 0.4) 4.0 %
		収益価格	229,545,725 円 (632,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	駐車場	194.80								
2 ~	事務所	181.28	77.2	140.00	3,252	455,280	8.0		3,642,240	
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	2,000	274,400	2.0		548,800	
							1.0		274,400	
~										
~										
計		1,681.80	81.7	1,374.80		2,924,880			8,581,440	2,469,600
年額支払賃料					2,924,880 円 x 12ヶ月 =					35,098,560 円
a共益費(管理費)					227 円/㎡ x 1374.80 ㎡ x 12ヶ月 =					3,744,955 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +					= 1,920,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					38,843,515 円 x 4.0 % + 1,920,000 円 x 4.0 % =					1,630,541 円
以上計 + a+ - -										39,132,974 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,581,440 円 x 96.0 % x 1.00 % =					82,382 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 %) 2,469,600 円 x 96.0 % x 0.2563 =					607,640 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					440,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =					4,224 円
総収益 + + +					39,827,220 円 (109,717 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 2 K (賃) - 802	3,344 (3,327)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,185	対象基準階の 月額実質賃料 3,274 円/㎡
b	福岡中央 2 C D H (賃) - 101	5,192 (5,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	4,291	月額支払賃料 (3,252 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	1,585,000 円	317,000,000 x	0.5 %
維持管理費	5,299,257 円	40,763,515 x	13.0 %
公租公課	土地 606,600 円	査定額	
	建物 2,694,500 円	317,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	317,000 円	317,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	317,000 円	317,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	10,819,357 円 (	29,805 円 / m ²)	(経費率 27.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	317,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,681.80 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	18,956,600 円 (52,222 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		39,827,220 円	
総費用		10,819,357 円	
純収益 -		29,007,863 円	
建物等に帰属する純収益		18,956,600 円	
土地に帰属する純収益 -		10,051,263 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,181,829 円 (25,294 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	229,545,725 円 (	632,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡中央(県) 5 - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳 印

鑑定評価額	3,660,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,500,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	6,830,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神1丁目12番外「天神1-12-3」				地積 (㎡)	430	法令上の規制等	
(1) 基準地	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	
	1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域	南25m 市道	水道、ガス、下水	天神50m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 30m		標準的使用	高層店舗兼事務所地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、規模		450㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5m市道	交通	天神駅東方50m		法令 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	市内のオフィス床不足と「天神ビッグバン」等により再開発が複数進行中で、今後も商業中心地として一層成熟していくと予測する。地価に割高感が出てきていることから、今後は地価上昇が鈍化していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		8,600,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		7,020,000 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多駅地区や天神地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。市内ではオフィス床不足が続き、オフィス用地需要が非常に高まっていたが、新型コロナウイルス感染症の影響で、これまで過度に楽観的な見通しで物件取得を行ってきた需要者もやや冷静にならざるを得ない状況となっている。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪300~350万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は天神地区のオフィス一等地であり、市場がやや落ち着いてきているものの、依然として物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、指定容積率を上回る高度利用も考慮しつつ、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,700,000 円/㎡		価格変動状況		変動要因	福岡市は顕著な人口増加続く。銀行貸出金残高は堅調。一方、有効求人倍率は悪化、住宅着工戸数減少、個人消費も前年割れが目立つ。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					「天神ビッグバン」等で再開発が進展し、地域の発展による、賃料上昇期待も高まったが、新型コロナウイルス感染症によりやや停滞感。			
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡		個別的要因に変動はない。			
変動率		年間 +10.4%	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央2 KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南西15 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
b	福岡中央2 C - 407	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道 南東5.7 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
c	博多2 K - 106	福岡市博多区		更地	()	長方形	南10 m市道 東8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区					
d	-				()									
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 6,841,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,239,358	$\frac{100}{[82.1]}$	8,817,732	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 8,000,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,619,452	$\frac{100}{[83.0]}$	9,180,063		8,820,000 9,180,000				
c	() 4,605,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	4,385,768	$\frac{100}{[57.3]}$	7,654,045		7,650,000				
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -19.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -19.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -19.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-20.0
d		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,600,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	250,998,473	78,524,029	172,474,444	49,996,200	122,478,244	(0.9365) 114,700,876	(4.4 0.6) 3.8 %
	収益価格	3,018,444,105 円 (7,020,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	387.10	33.3	128.80	26,166	3,370,181	12.0	40,442,172	
2 ~ 8	事務所	393.30	70.6	277.80	8,016	2,226,845	12.0	26,722,140	
~									
~									
~									
計		3,140.20	66.0	2,073.40		18,958,096		227,497,152	
年額支払賃料				18,958,096 円 x 12ヶ月 =					227,497,152 円
a共益費(管理費)				1,059 円/㎡ x 2073.40 ㎡ x 12ヶ月 =					26,348,767 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				253,845,919 円 x 2.0 % + 円 x % =					5,076,918 円
以上計 + a+ - -									248,769,001 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				227,497,152 円 x 98.0 % x 1.00 % =					2,229,472 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				250,998,473 円 (583,717 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2K DH(賃 - 101	6,579 (6,503)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,781	対象基準階の 月額実質賃料 8,096 円/㎡
b	福岡中央2C DH(賃 - 102	5,506 (5,442)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[71.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,163	月額支払賃料 (8,016 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	4,045,000 円	809,000,000 x	0.5 %
維持管理費	35,538,429 円	253,845,919 x	14.0 %
公租公課	土地 30,446,100 円	査定額	
	建物 6,876,500 円	809,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	809,000 円	809,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	809,000 円	809,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	78,524,029 円 (	182,614 円 / m ²)	(経費率 31.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.6 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	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	0.9365
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	809,000,000 円	設計監理料率 250,000 円 / m ² x 3,140.20 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0618	躯体部分 0.0451 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0891 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	49,996,200 円 (116,270 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		250,998,473 円	
総費用		78,524,029 円	
純収益 -		172,474,444 円	
建物等に帰属する純収益		49,996,200 円	
土地に帰属する純収益 -		122,478,244 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		114,700,876 円 (266,746 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	3,018,444,105 円 (	7,020,000 円 / m ²)	