

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 120,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes location (福岡市中央区小笹1丁目十区74番5), area (237㎡), 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5K-706	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南西12.5m市道		1中専(60,150) 高度地区2種最高15m	
b	福岡中央5C-403	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 南4m 東4m 三方路		1低専(60,80)	
c	福岡中央5C-405	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道		近商(90,300)	
d	福岡中央5C-806	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北8m市道		1中専(60,150) 高度地区2種15m	
e	福岡中央5C-807	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南4.1m市道		1中専(60,150)	
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	() 154,886	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	167,742	100 [115.6]	145,106	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	145,000
b	() 141,175	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	153,432	100 [90.2]	170,102	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	170,000
c	() 173,604	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	180,548	100 [110.0]	164,135	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	164,000
d	() 144,389	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	147,421	100 [102.0]	144,530	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	145,000
e	() 149,574	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	146,410	100 [88.3]	165,810	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	166,000
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 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 +0.44	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.30	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 158,000 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、周辺には賃貸事例は見当たらず事例の収集も困難である。また、需要者の中心は、個人であることから、収益性よりも快適性を指標とした自用目的の取引がほとんどである実態等を考慮すると、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

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with columns: 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. Values: 福岡中央(県) - 2, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 税田 健司

Table with columns: 鑑定評価額, 135,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 478,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 370,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公規価示標準格, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed data on land characteristics, valuation methods, and market analysis.

(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5C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)		
b	福岡中央5C - 502	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南東3.4 m 角地		1住居 (80,160) 高度地区2種20m		
c	福岡中央5K - 103	福岡市中央区		貸家 建付地	()	長方形	東12.1 m市道 南8 m 角地		準工 (80,200)		
d	福岡中央5C - 1108	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北西6.5 m市道		商業 (90,390)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 423,604	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	450,291	100 [96.9]	464,697	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	465,000	
b	() 314,085	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	325,786	100 [67.7]	481,220	環境 0.0	481,000	
c	() 578,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	566,881	100 [111.4]	508,870	画地 0.0	509,000	
d	() 514,668	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	536,284	100 [109.3]	490,653	行政 0.0 その他 0.0	491,000	
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 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	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 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 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 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +15.0	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： 490,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,078,986	2,030,894	9,048,092	5,446,800	3,601,292	(0.9770) 3,518,462	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	97,735,056 円 (347,000 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	2LDKタイプ(平均専有面積35~38㎡, 12戸)を想定			有効率 の理由	93.3 %	同種建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	1,830	263,520	1.0		263,520	
							2.0		527,040	
2 ~	住宅	160.00	95.0	152.00	1,850	281,200	1.0		281,200	
							2.0		562,400	
3 ~	住宅	160.00	95.0	152.00	1,850	281,200	1.0		281,200	
							2.0		562,400	
~										
~										
計		480.00	93.3	448.00		825,920			825,920	1,651,840
年額支払賃料					825,920 円 x 12ヶ月 =					9,911,040 円
a共益費(管理費)					70 円/㎡ x 448.00 ㎡ x 12ヶ月 =					376,320 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 2台 x 12ヶ月 +					= 360,000 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 (%))					円 x % + 円 x % =					0 円
以上計 + a+ - -										10,647,360 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					825,920 円 x 100.0 % x 1.00 % =					8,259 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 %) 1,651,840 円 x 100.0 % x 0.2563 =					423,367 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 + + +					11,078,986 円 (39,287 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5C (賃) - 701	2,101 (2,057)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,827	対象基準階の 月額実質賃料 1,891 円/㎡
b	福岡中央5K (賃) - 1204	2,191 (2,145)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,897	月額支払賃料 (1,850 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	356,000 円	89,000,000 x	0.4 %
維持管理費	425,894 円	10,647,360 x	4.0 %
公租公課	土地	314,500 円	査定額
	建物	756,500 円	89,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	89,000 円	89,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,000 円	89,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,030,894 円 (	7,202 円 / m ²)	(経費率 18.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	89,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,446,800 円 (19,315 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,078,986 円
総費用			2,030,894 円
純収益 -			9,048,092 円
建物等に帰属する純収益			5,446,800 円
土地に帰属する純収益 -			3,601,292 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,518,462 円 (12,477 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	97,735,056 円 (		347,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	166,000,000 円	1㎡当たりの価格	504,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	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61番「六本松4-5-18」				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	正方形1:1	共同住宅RC3	共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	南7m市道	水道、ガス、下水	六本松500m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 100m、北 120m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、			規模	300㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	7m市道	交通施設	六本松駅 南方500m	法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m
(3)最有効使用の判定	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	520,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	392,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、中央区の利便性の高い住宅地域。R5/3に七隈線が延伸し、博多駅に直接乗り入れた。賃貸マンション建築目的の土地需要がさらに強くなる可能性がある。需要価格帯に総額の上限はない。また200坪以上の大規模地は分譲マンション業者と競合し、価格が上がりやすい。土地単価は容積率100%当たり坪80万円前後。投資型区分所有マンションが高額家賃で募集しており、地域の家賃水準が上がればさらなる地価上昇も見込まれる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は高度利用が可能な事例を重視して試算し、説得力が高い。収益価格は、中層マンションを想定したが、実勢地価をカバーするほどの高い家賃を設定しなかったため、低位に求められた。未だ、投資用マンション用地の需要は衰えておらず、取引価格の下落が見られないことを考慮し、より市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 475,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	中央区のマンション供給戸数は減少しており、かつ販売が好調のため、R5/3完成在庫は前年同月比で大幅減少した。		
	- 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 489,000 円/㎡					〔地域要因〕	令和5年3月に地下鉄七隈線が博多駅まで延伸開業した。	
変動率 年間 +6.1% 半年間 +3.1%				〔個別的要因〕	特になし			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5C - 205	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20 m国道 南3.5 m 角地		近商 (100,300)		
b	福岡中央5C - 214	福岡市中央区		底地	()	長方形	南東7.7 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
c	福岡中央5C - 1302	福岡市中央区		更地	()	不整形	南4 m私道		1住居 (40,160) 高度地区2種15m 風致地区		
d	福岡中央5K - 207	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東2.5 m私道		商業 (90,240)		
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	() 536,313	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	561,251	100 [114.6]	489,748	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	490,000	
b	() 574,878	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	597,873	100 [111.1]	538,140	画地 0.0 行政 0.0	538,000	
c	() 402,617	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	449,520	100 [87.5]	513,737	その他 0.0	514,000	
d	() 421,435	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	458,521	100 [94.5]	485,207		485,000	
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 +0.30	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	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 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	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： 520,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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)	
	19,584,498	4,642,088	14,942,410	10,089,000	4,853,410	(0.9585) 4,651,993	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	129,222,028 円 (392,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	708,000 円	177,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,687,588 円	19,623,120 x	8.6 %
公租公課	土地 388,000 円	査定額	
	建物 1,504,500 円	177,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	177,000 円	177,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,642,088 円 (	14,067 円 / m ²)	(経費率 23.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	177,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² x 837.15 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,089,000 円 (30,573 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,584,498 円
総費用			4,642,088 円
純収益 -			14,942,410 円
建物等に帰属する純収益			10,089,000 円
土地に帰属する純収益 -			4,853,410 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,651,993 円 (14,097 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	129,222,028 円 (		392,000 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

鑑定評価額	42,700,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	135,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 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) (その他) 高度地区2種15m
	正方形 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	
(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) 規制 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測	七隈線の延伸開業のほか、六本松駅周辺開発も広がりを見せ、今後も利便性の高い住宅地として一層成熟すると予測する。また地価に割安感が残り、今後ももう少しばかり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	180,000 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 6 0 ~ 8 0 万円程度となっている。ただし、対象基準地周辺では居住利便性の向上が顕著となっていることから、総額を抑制するために小規模画地として、極端に高額単価となる物件も多くなっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	福岡中央(県) - 1		100	100	[100.0]	179,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 150,000 円 / ㎡	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	100		0.0 -2.0 -10.0 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 158,000 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) 福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数前年同月比減少傾向続く。堅調だった有効求人倍率減少傾向。個人消費前年同月比増加続く。 (地域要因) 九大跡地再開発や七隈線延伸開業で、開発や新規出店が六本松駅周辺だけでなく周辺地域にも波及し、居住利便性が向上している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +13.9 %	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5C - 702	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 風致地区				
b	福岡中央5C - 411	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
c	福岡中央5C - 701	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m 風致地区				
d	福岡中央5C - 406	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北西5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 129,511	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	137,883	$\frac{100}{[80.5]}$	171,283	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	171,000			
b	() 167,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	172,570	$\frac{100}{[96.0]}$	179,760	画地 0.0 行政 0.0	180,000			
c	() 163,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,208	$\frac{100}{[95.1]}$	180,029	その他 0.0	180,000			
d	() 190,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	200,406	$\frac{100}{[105.6]}$	189,778	その他 0.0	190,000			
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 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -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
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.44	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 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 180,000 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

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

鑑定評価額	52,000,000 円	1㎡当たりの価格	377,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5 年1月]	290,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区桜坂 2 丁目 1 9 2 番「桜坂 2 - 8 - 2」			地積 (㎡)	138	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種20m (70,172)		
	長方形 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			
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記 特になし	街 4.3 m市道	交通 桜坂駅 北方400 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。							
(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	385,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	278,000 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、賃貸マンション等開発目的の不動産会社等である。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。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、把握が困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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説得力を有する。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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
			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 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	475,000 円 / ㎡	[106.1]	100	100	[100.0]	374,000	0.0 地 街路 +3.0	
			100	[100.0]	[134.6]	100		0.0 域 交通 -1.0	
								0.0 要 環境 +32.0	
								0.0 因 行政 0.0	
								0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 340,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +10.9 % 半年間 %
	福岡都心部の不動産市場は活況を呈している。		一般的な要因						
	利便性の高い都心部の住宅地域に対する需要は底堅く、地価の上昇傾向は今後も継続する見込である。		地域要因						
	個別的要因に変動はない。		個別的要因						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5C - 1302	福岡市中央区		更地	()	不整形	南4 m私道		1住居 (40,160) 高度地区2種15m 風致地区		
b	福岡中央5C - 602	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 (60,160) 高度地区2種20m		
c	福岡中央5C - 308	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	西4.6 m市道		1住居 (60,184) 高度地区2種20m		
d	福岡中央5C - 212	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北3.1 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 402,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	449,520	$\frac{100}{[116.4]}$	386,186	街路 交通・ 0.0	386,000	
b	() 446,232	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	479,699	$\frac{100}{[116.4]}$	412,113	接近 環境 0.0	412,000	
c	() 278,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	296,243	$\frac{100}{[80.8]}$	366,637	画地 行政 0.0	367,000	
d	() 292,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	345,549	$\frac{100}{[92.2]}$	374,782	その他 0.0	375,000	
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 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 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 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 -9.8	行政 -1.0	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： 385,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,488,157	650,100	2,838,057	1,464,100	1,373,957	(0.9774) 1,342,906	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	38,368,743 円 (278,000 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 3 5 ㎡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	2,010	140,700	1.0	140,700
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,040	142,800	1.0	142,800
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		283,500		283,500
年額支払賃料				283,500 円 x 12ヶ月 = 3,402,000 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)				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 (%))				3,402,000 円 x 4.0 % + 156,000 円 x 4.0 % = 142,320 円				
以上計 + a+ - -				3,415,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				283,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,722 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 283,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 69,755 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 + + +				3,488,157 円 (25,277 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 5 C (賃) - 1003	2,140 (2,095)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,078	対象基準階の 月額実質賃料 2,085 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 1002	1,935 (1,855)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,190	月額支払賃料 (2,040 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	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	177,900 円	3,558,000 x	5.0 %
公租公課	土地 121,300 円	査定額	
	建物 205,700 円	24,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	650,100 円 (	4,711 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,200,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,464,100 円 (10,609 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,488,157 円	
総費用		650,100 円	
純収益 -		2,838,057 円	
建物等に帰属する純収益		1,464,100 円	
土地に帰属する純収益 -		1,373,957 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,342,906 円 (9,731 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	38,368,743 円 (	278,000 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

鑑定評価額	64,800,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) [令和 5年1月]	275,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区平尾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 中専(60,150)		
	台形 1.2:1	住宅 R C 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5.9 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾980 m	(その他) 高度地区2種15m 風致地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	住宅地として人気のある閑静な高級住宅地域	街路	5.9 m市道	交通施設	西鉄平尾駅 西方980 m 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。特に、富裕層向け住宅地は引き続き堅調で、地価の上昇は安定的に推移するものと予測する。							
(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	378,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	283,000 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、敷地規模が大きい土地についてはデベロッパーによる賃貸マンション開発の動きも活発で投資意欲は旺盛である。需要の中心となる価格帯は、土地6千万円越え、新築住宅1億円前後と高額であるが、富裕層向けの住宅地の用地不足は顕著で売手市場となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、やや低位に試算された。なお、対象基準地が存在する地域は居住の快適性が重視される高級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 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号	-		100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +30.0	
			100	[]	[]			標準 画地 0.0 因 行政 0.0	
								標準 行政 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) - 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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	475,000 円/㎡	[106.1]	100	100	[100.0]	369,000	標準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
			100	[100.0]	[136.6]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +30.0	
								標準 画地 0.0 因 行政 0.0	
								標準 行政 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 335,000 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 +10.4 % 半年間 %		価格形成要因
									(一般的要因)
									福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。
									(地域要因)
									高級住宅地として人気のエリアで出物が少ないことから、富裕層の需要は依然として高く、地価は堅調に推移している。
									(個別的要因)
									個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5 K D H - 204	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	北5.8 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡中央5 C - 801	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡中央5 C - 804	福岡市中央区		建付地	()	台形	北西4.1 m市道 東4.1 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡南5 K - 1209	福岡市南区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 415,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	415,659	$\frac{100}{[100.0]}$	415,659	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	416,000	
b	() 225,913	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	232,900	$\frac{100}{[64.0]}$	363,906	画地 0.0 行政 0.0	364,000	
c	() 231,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	229,658	$\frac{100}{[62.7]}$	366,281	その他 0.0	366,000	
d	() 257,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	273,820	$\frac{100}{[75.0]}$	365,093	その他 0.0	365,000	
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 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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -36.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -36.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.59	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 -25.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 378,000 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)
	4,091,802	714,720	3,377,082	1,497,980	1,879,102	(0.9767) 1,835,319	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	49,603,216 円 (283,000 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	2,090	146,300	2.0	292,600
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,120	148,400	2.0	296,800
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		294,700		589,400
年額支払賃料					294,700 円 x 12ヶ月 = 3,536,400 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等は非計上			
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 (%))					3,536,400 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 170,256 円			
以上計 + a+ - -					4,086,144 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					589,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 5,658 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 + + +					4,091,802 円 (23,382 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 5 C (賃) - 1101	2,325 (2,323)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,213	対象基準階の 月額実質賃料 2,124 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 1102	2,010 (1,928)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,114	月額支払賃料 (2,120 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	96,800 円	24,200,000 x	0.4 %
維持管理費	212,820 円	4,256,400 x	5.0 %
公租公課	土地 151,000 円	査定額	
	建物 205,700 円	24,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	714,720 円 (	4,084 円 / m ²)	(経費率 17.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,200,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,497,980 円 (8,560 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,091,802 円	
総費用		714,720 円	
純収益 -		3,377,082 円	
建物等に帰属する純収益		1,497,980 円	
土地に帰属する純収益 -		1,879,102 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,835,319 円 (10,488 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	49,603,216 円 (	283,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東アジア不動産研究所. Row 1: 福岡中央(県) - 7, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 空井 良元

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 575,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 442,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 320,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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5C - 407	福岡市中央区				建付地	()	不整形	北7 m市道 西4.8 m 二方路		1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m			
b	福岡中央5C - 502	福岡市中央区				更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 南東3.4 m 角地		1 住居 (80,160) 高度地区2種20m			
c	福岡中央5C - 402	福岡市中央区				更地	()	ほぼ整形	北東2.6 m私道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m			
d	福岡中央5C - 412	福岡市中央区				更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (70,200)			
e	福岡中央5C - 1108	福岡市中央区				建付地	()	長方形	北西6.5 m市道		商業 (90,390)			
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	() 480,469	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	528,035	100 [115.7]	456,383	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	470,000			
b	() 314,085	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	325,786	100 [74.2]	439,065	環境 画地	0.0 +3.0	452,000			
c	() 362,134	100 [100.0]	[114.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	412,833	100 [95.0]	434,561	行政	0.0	448,000			
d	() 423,604	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	450,291	100 [107.1]	420,440	その他	0.0	433,000			
e	() 514,668	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	536,284	100 [117.7]	455,636		[103.0] 100	469,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.10	街路 画地	0.0 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 +3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	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 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.08	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	+2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	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 +12.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 456,000 円/㎡〕						

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。	
収入の現価の総和 (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 (㎡)	
1,278,179,088	735,150,179	12	786,000	1,895.98	295,000	2,277.70	
開発法による価格		543,028,909 円 (417,000 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㎡						
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㎡3LDK
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		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		786,000 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		786,000 円 / ㎡ x		1,895.98 ㎡ =		1,490,240,280 円
				店舗等		円 / ㎡ x		㎡ =		0 円
								合 計		1,490,240,280 円
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
				295,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		303,850 円 / ㎡		
		b 建築工事費 (単価) の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
		建築工事費 (総額)		303,850 円 / ㎡ x		延床面積		2,277.70 ㎡ =		
								建築工事費 (総額)		
								692,079,145 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		
				1,490,240,280 円 x		10% =		149,024,028 円		
支出合計 + +								841,103,173 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)		119,219,222 円 (8%)		x 0.9185		(9 ヶ月)		= 109,502,855 円
		販売総額 (2 期)		29,804,806 円 (2%)		x 0.8845		(13 ヶ月)		= 26,362,351 円
		販売総額 (3 期)		1,341,216,252 円 (90%)		x 0.8517		(17 ヶ月)		= 1,142,313,882 円
収入合計		-		-		-		-		1,278,179,088 円
支出		建築工事費 (1 期)		69,207,915 円 (10%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 65,394,559 円
		建築工事費 (2 期)		69,207,915 円 (10%)		x 0.9013		(11 ヶ月)		= 62,377,094 円
		建築工事費 (3 期)		553,663,316 円 (80%)		x 0.8517		(17 ヶ月)		= 471,555,046 円
		開発負担金		0 円 (0%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		74,512,014 円 (50%)		x 0.9449		(6 ヶ月)		= 70,406,402 円
		販売管理費 (2 期)		59,609,611 円 (40%)		x 0.8845		(13 ヶ月)		= 52,724,701 円
		販売管理費 (3 期)		14,902,403 円 (10%)		x 0.8517		(17 ヶ月)		= 12,692,377 円
支出合計		-		-		-		-		735,150,179 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
		1,278,179,088 円 -				735,150,179 円 =				543,028,909 円
										417,000 円 / ㎡

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡中央(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	167,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	515,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	400,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区御所ヶ谷 1 2 6 番 3 「御所ヶ谷 2 - 4 0」				地積 (m ²)	(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)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域	西 7.5 m 市道	水道、ガス、下水	薬院大通 510 m	(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 35 m、南 80 m、北 60 m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18.5 m、			規模	330 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 路	7.5 m 市道	交通 施設	薬院大通駅南西方 510 m 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m	
地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほか共同住宅も建ち並ぶ住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。七隈線沿線の住宅地需要が堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	529,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	474,000 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、福岡市中央区及び周辺区内の市内中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は福岡市内に勤務する 30 ~ 40 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者のほか、共同住宅等を建設する投資家が中心である。地下鉄七隈線の博多駅までの延伸により七隈線沿いの住宅地の需要は高い状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 億 5 0 0 0 万円程度、新築戸建物件で 1 億 8 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当該地域は共同住宅等が見受けられるものの戸建住宅も多く、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、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 標準 交通 補 画地 正 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 481,000 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。中心市街地に近い住宅地の需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	地下鉄七隈線の博多駅までの延伸により、当該路線沿いの最寄駅までも近い住宅地の需要は旺盛で、地価も上昇が続いている。		
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5K - 1004	福岡市中央区		更地	()	不整形	東8 m市道 南5 m 角地		1 住居 (80,200) 高度地区 風致地区		
b	福岡中央5C - 1003	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南3 m市道		1 住居 (70,160)		
c	福岡中央5C - 206	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡中央5C - 305	福岡市中央区		底地	()	ほぼ整形	東8 m市道		近商 (90,300)		
e	福岡中央5KDH - 204	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	北5.8 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	() 635,297	100 [100.0]	[109.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	684,501	100 [119.2]	574,246	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	574,000	
b	() 404,117	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	418,665	100 [83.1]	503,809	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	504,000	
c	() 406,127	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	420,341	100 [82.4]	510,123	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	510,000	
d	() 531,250	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	553,563	100 [104.9]	527,705	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	528,000	
e	() 415,659	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	415,659	100 [78.3]	530,854	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	531,000	
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 +0.90	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 +18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 529,000 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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,081,011	2,994,620	13,086,391	7,441,500	5,644,891	(0.9554) 5,393,129	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	154,089,400 円 (474,000 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	170.00	S 4 F		650.00		
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	1住戸が平均70㎡程度の3LDKの共同住宅(8戸)を想定。			有効率の理由	90.0%	標準的なレンタル比

(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 ~	住宅	170.00	90.0	153.00	2,100	321,300	1.0		321,300		
							1.0		321,300		
2 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,150	309,600	1.0		309,600		
							1.0		309,600		
3 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,200	316,800	1.0		316,800		
							1.0		316,800		
4 ~	住宅	160.00	90.0	144.00	2,250	324,000	1.0		324,000		
							1.0		324,000		
計		650.00	90.0	585.00		1,271,700			1,271,700		
年額支払賃料						1,271,700円 x 12ヶ月 =				15,260,400円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)						16,000円/台 x 6台 x 12ヶ月 +				= 1,152,000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 (%))						15,260,400円 x 4.0% + 1,152,000円 x 4.0% =				656,496円	
以上計 + a+ - -										15,755,904円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,271,700円 x 96.0% x 1.00% =				12,208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%) 1,271,700円 x 96.0% x 0.2563 =				312,899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 + + +						16,081,011円 (49,480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5C (賃) 902	2,464 (2,316)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [118.0]	100 [100.0]	2,320	対象基準階の月額実質賃料 2,198円/㎡
b	福岡中央5C (賃) 901	2,320 (2,223)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [118.0]	100 [100.0]	2,070	月額支払賃料 (2,150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	492,000 円	123,000,000 x	0.4 %
維持管理費	820,620 円	16,412,400 x	5.0 %
公租公課	土地 390,500 円	査定額	
	建物 1,045,500 円	123,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	123,000 円	123,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,994,620 円 (	9,214 円 / m ²)	(経費率 18.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	123,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 650.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,441,500 円 (22,897 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,081,011 円	
総費用		2,994,620 円	
純収益 -		13,086,391 円	
建物等に帰属する純収益		7,441,500 円	
土地に帰属する純収益 -		5,644,891 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,393,129 円 (16,594 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	154,089,400 円 (	474,000 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) - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	624,000,000 円	1㎡当たりの価格	450,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6)路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 320,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別
(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	福岡市中央区梅光園 2 丁目 2 5 番 1 「梅光園 2 - 5 - 1」			地積 (㎡)	1,387	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	2 住居 (60,200) (その他) 高度地区2種20m (70,200)		
	正方形 1:1	共同住宅 RC 9	中高層共同住宅、店舗等が混在する幹線道路沿いの住宅地域	東15 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	六本松600 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 35 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.5 m 市道	交通施設	六本松駅南方600 m	法令 2 住居 (60,200) 規制 高度地区2種20m		
	地域要因の将来予測	七隈線の延伸開業のほか、六本松駅周辺開発も広がりを見せ、今後も利便性の高い混在住宅地として一層成熟すると予測する。マンション用地の需要競合は続いており、地価はもうしばらく上昇傾向を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	480,000 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	430,000 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市内の居住利便性が高い住宅地域である。需要者の中心は分譲マンション開発を行う不動産開発業者である。市内の分譲マンションは販売好調が続いており、用地不足が益々顕著となっている。したがって消費者のニーズを満たす商品開発可能な土地については需要の競合が依然として続いている。需要の中心となる価格帯は、容積率 100%あたりの価格が 1 坪 70 ~ 80 万円程度であるが、優良開発素地であればさらに高値となるケースがみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は利便性が向上している混在住宅地域に存し、分譲マンション業者の投資採算性で価格が形成されている。ただし、優良開発素地の需要競合は続いており、投資採算性だけでは依然として開発素地取得は難しく、現在の取引水準も考慮せざるを得ない。従って、本件では、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法による価格をやや重視し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	475,000 円 / ㎡	[106.1]	100	100	[103.0]	442,000		0.0 街路 -7.0 0.0 交通 +1.0 0.0 環境 +25.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0
			100	[100.0]	[117.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 400,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数前年同月比減少傾向続く。堅調だった有効求人倍率減少傾向。個人消費前年同月比増加続く。			
	変動率 年間 +12.5 % 半年間 %				(地域要因)	九大跡地再開発や七隈線延伸開業で、開発や新規出店が六本松駅周辺だけでなく周辺地域にも波及し、居住利便性が向上している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央5C - 212	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北3.1 m市道		1住居 (70,160) 高度地区2種15m					
b	福岡中央5C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)					
c	福岡中央5C - 1302	福岡市中央区		更地	()	不整形	南4 m私道		1住居 (40,160) 高度地区2種15m 風致地区					
d	福岡中央5C - 205	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20 m国道 南3.5 m 角地		近商 (100,300)					
e	福岡早良5C - 104	福岡市早良区		更地	()	不整形	西16 m市道 南4 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 292,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	345,549	$\frac{100}{[73.4]}$	470,775	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	485,000			
b	() 423,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	450,291	$\frac{100}{[90.1]}$	499,768			515,000			
c	() 402,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	449,520	$\frac{100}{[94.1]}$	477,705			492,000			
d	() 536,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	561,251	$\frac{100}{[135.2]}$	415,126			428,000			
e	() 635,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	696,885	$\frac{100}{[115.0]}$	605,987		[103.0] 100	624,000			
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 +0.80	街路 画地	0.0 -9.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-15.0 -10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 -10.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +25.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.79	街路 画地	0.0 -3.1	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	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 480,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最も有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため					
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,689,588,567	1,092,776,963	12	771,375	2,715.60	317,625	3,173.74	
開発法による価格		596,811,604 円 (430,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡			敷地有効面積(-)		
	a 道路	b 公園	c その他						
1,387㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,387.00㎡					
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				
482.85 ㎡	3,173.74㎡	2,760.40㎡	413.34㎡	2,715.60㎡	R C 10 F (33戸) 82㎡ 3 L D K				
敷地有効面積に対する割合									
(34.8%)	(228.8%)	(199.0%)	(29.8%)	延床面積に対する有効率 (85.56%)					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等				
2 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：			15.0 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価	住宅	771,375 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	771,375 円 / ㎡ x	2,715.60 ㎡ =	2,094,745,950 円				
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円				
		合 計		2,094,745,950 円					
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料					
			317,625 円 / ㎡ x	(1 + 3%) =	327,154 円 / ㎡				
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)					
			327,154 円 / ㎡ x	3,173.74 ㎡ =	1,038,301,736 円				
	a 開発負担金	0 円							
b 開発負担金の算定根拠									
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		2,094,745,950 円 x	13 % =	272,316,974 円					
支出合計 + +				1,310,618,710 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	8ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	9ヶ月				
建築工事 (1 期目)	8ヶ月	販売収入 (1 期目)	17ヶ月	販売管理費 (2 期目)	26ヶ月				
建築工事 (2 期目)	15ヶ月	販売収入 (2 期目)	22ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月				
建築工事 (3 期目)	22ヶ月	販売収入 (3 期目)	28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)	167,579,676 円 (8%)	x 0.8517	(17 ヶ月)	= 142,727,610 円				
	販売総額 (2 期)	1,508,217,084 円 (72%)	x 0.8124	(22 ヶ月)	= 1,225,275,559 円				
	販売総額 (3 期)	418,949,190 円 (20%)	x 0.7676	(28 ヶ月)	= 321,585,398 円				
収入合計	-	-	-	-	1,689,588,567 円				
支出	建築工事費 (1 期)	103,830,174 円 (10%)	x 0.9272	(8 ヶ月)	= 96,271,337 円				
	建築工事費 (2 期)	103,830,174 円 (10%)	x 0.8679	(15 ヶ月)	= 90,114,208 円				
	建築工事費 (3 期)	830,641,389 円 (80%)	x 0.8124	(22 ヶ月)	= 674,813,064 円				
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円				
	販売管理費 (1 期)	136,158,487 円 (50%)	x 0.9185	(9 ヶ月)	= 125,061,570 円				
	販売管理費 (2 期)	136,158,487 円 (50%)	x 0.7823	(26 ヶ月)	= 106,516,784 円				
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円				
支出合計	-	-	-	-	1,092,776,963 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			
		1,689,588,567 円 -		1,092,776,963 円 =		596,811,604 円 430,000 円 / ㎡			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡中央(県) - 10	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	504,000,000 円	1㎡当たりの価格	529,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	450,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	福岡市中央区地行 3 丁目 2 9 番 1 6 「地行 3 - 2 9 - 1 6」			地積 (㎡)	953	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	2 住居 (60,200) (その他) 高度地区2種20m 都市景観形成地区			
	長方形 1.5 : 1	店舗兼事務所 S 2	一般住宅と店舗が混在し、ドーム野球場に近接する幹線沿いの住宅地域	北西25 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	唐人町920 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 25 m、北 0 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 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	唐人町駅 西方920 m	法令	2 住居 (60,200) 高度地区2種20m 都市景観形成地区			
	地域要因の将来予測	ガソリンスタンド、コンビニ等が建ち並んでおり、今後も現状を維持するものと予測する。分譲マンション用地需要が強く、地価は上昇傾向。								
(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	二方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	532,000 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	529,000 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、中央区の利便性の高い住宅地域及び住商混在地域。近隣地域は幹線道路沿いだが、商業集積度は低く、むしろ地積が大きい土地は分譲マンション業者が需要の中心となる。現時点では、コストの上昇(用地費と建築費)を販売価格に上乗せできており、中央区では坪 3 0 0 万円超の分譲マンションも良く売れている。需要価格帯は分譲マンション素地で容積率 1 0 0 % 当たり坪 9 0 万円前後。新築分譲マンションは戸当たり 5 0 0 0 万円前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地積が大きく高度利用可能な土地の取引事例を重視して試算しており、説得力が高い。開発法による価格は分譲マンションの投資採算性から試算した素地価格で、有力な価格の指標となる。以上より、市場取引の実情を反映する比準価格と投資採算性からみた開発法価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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	475,000 円 / ㎡	[106.1]	100	100	[103.0]	525,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[98.8]	100				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 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)	中央区のマシヨン供給戸数は減少しており、かつ販売が好調のため、R 5 / 3 完成在庫は前年同月比で大幅減少した。			
	変動率	年間	%	半年間	%	(地域要因)	令和 3 年に基準地の背後で大型賃貸マシヨンが竣工。その後は大きな地域的変動はない。			
						(個別的要因)	特になし			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5C - 1302	福岡市中央区		更地	()	不整形	南4 m私道		1住居 (40,160) 高度地区2種15m 風致地区		
b	福岡中央5C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (70,200)		
c	福岡中央5C - 205	福岡市中央区		貸家 建付地	()	ほぼ台形	北西20 m国道 南3.5 m 角地		近商 (100,300)		
d	福岡早良5C - 102	福岡市早良区		更地	()	台形	南西7.6 m市道 北西5 m 角地		1住居 (80,200)		
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	() 402,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	449,520	$\frac{100}{[86.2]}$	521,485	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	() 423,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	450,291	$\frac{100}{[89.2]}$	504,811		537,000	
c	() 536,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	561,251	$\frac{100}{[108.1]}$	519,196		520,000	
d	() 433,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	446,368	$\frac{100}{[96.8]}$	461,124		535,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			475,000	
								[103.0]			
								100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 -12.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +9.0	環境 -12.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.83	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他	
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	532,000 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		本標準地のような大規模地だと分譲マンションデベロッパーが購入するケースが多い。よって分譲マンション用地を最有効使用と判断し、収益還元法は採用しないこととした。					

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			
				分譲マンションが最有効使用であるため。			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,201,754,430	697,228,167	12	787,000	1,830.00	302,500	2,039.00	
開発法による価格		504,526,263 円 (529,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画						
土地						
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)
	a 道路	b 公園	c その他			
953㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			953.00㎡
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	
372.00 ㎡	2,039.00㎡	1,906.00㎡	172.00㎡	1,830.00㎡	R C 7 F (26戸) 70㎡ 3 L D K	
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率	
(39.0%)	(214.0%)	(200.0%)	(18.0%)	(89.75%)		
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	
2 住居 高度地区2種20m 都市景観形成地区	60%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
(4)-3 収支計画						
収入	a 販売単価	住宅	787,000 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	787,000 円 / ㎡ x	1,830.00 ㎡ =	1,440,210,000 円	
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円	
		合 計		1,440,210,000 円		
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料		
			302,500 円 / ㎡ x	(1 + 3%) =	311,575 円 / ㎡	
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定				
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)		
			311,575 円 / ㎡ x	2,039.00 ㎡ =	635,301,425 円	
	a 開発負担金	0 円				
b 開発負担金の算定根拠						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費	
		1,440,210,000 円 x	11% =	158,423,100 円		
支出合計 + +					793,724,525 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	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月	
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	16ヶ月	
建築工事 (2 期目)	11ヶ月	販売収入 (2 期目)	15ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月	
建築工事 (3 期目)	16ヶ月	販売収入 (3 期目)	20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)	72,010,500 円 (5%)	x 0.9185	(9 ヶ月)	=	66,141,644 円
	販売総額 (2 期)	72,010,500 円 (5%)	x 0.8679	(15 ヶ月)	=	62,497,913 円
	販売総額 (3 期)	1,296,189,000 円 (90%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	1,073,114,873 円
収入合計	-	-	-	-	1,201,754,430 円	
支出	建築工事費 (1 期)	63,530,143 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	60,029,632 円
	建築工事費 (2 期)	63,530,143 円 (10%)	x 0.9013	(11 ヶ月)	=	57,259,718 円
	建築工事費 (3 期)	508,241,140 円 (80%)	x 0.8598	(16 ヶ月)	=	436,985,732 円
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
	販売管理費 (1 期)	79,211,550 円 (50%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	74,846,994 円
	販売管理費 (2 期)	79,211,550 円 (50%)	x 0.8598	(16 ヶ月)	=	68,106,091 円
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円
支出合計	-	-	-	-	697,228,167 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
		1,201,754,430 円 -		697,228,167 円 =		504,526,263 円 529,000 円 / ㎡

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡中央(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	1,760,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,800,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 号 3 番 1 「渡辺通 1 - 1 2 - 9」			地積 (㎡)	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)			
	長方形 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 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測	大規模オフィスビル (H24)、大規模病院 (H25)、高級賃貸マンション (R2)、高級ホテル (R2) の開業・オープンが続いており、地域は変貌している。地価上昇傾向は持続している。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地容積率	+2.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,850,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	2,640,000 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	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J-REIT等。中央区の過去1年の土地取引件数は若干減少したが、売物件がなかなか出ないためであり、地価は強含みである。渡辺通地区のR5/6時点のオフィス空室率は2%強で低位安定している。取引価格帯は数億~数十億円だが、J-REITは30億円以上の物件を探している模様。近隣のJ-REIT保有物件の期末鑑定キャップレートは4%強。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は高度利用な規模の地積で、かつ更地の事例を重視して試算し、説明力が高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより価格が左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では価格の指標となる。比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / ㎡		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格		[106.0]	100	100	[100.0]	2,780,000			0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	4,000,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[145.0]	100				地 街路 -5.0 域 交通 +9.0 要 環境 +40.0 因 行政 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 2,650,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	大名ガーデンシティが令和5年3月に開業。なお天神ビッグバンの優遇措置対象ビルの竣工期限は2026年末に2年延長されている。				
	変動率 年間 +5.7 % 半年間 %				(地域要因)	渡辺通り沿いの高砂エリアでR5/3にオフィスビルが竣工。城南線沿いの薬院エリアでR4/8にオフィスビルが竣工。				
					(個別的要因)	特になし				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央5C - 102	福岡市中央区		更地	()	長方形	北西25 m市道		商業 (100,491) 駐車場整備地区				
b	福岡中央5KDH - 101	福岡市中央区		更地	()	長方形	南36 m市道		商業 (90,494)				
c	福岡博多5C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区				
d	福岡博多5CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
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	() 2,270,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,270,869	$\frac{100}{[82.9]}$	2,739,287	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,740,000			
b	() 2,367,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,367,424	$\frac{100}{[81.1]}$	2,919,142	画地 +2.0 行政 -2.0	2,920,000			
c	() 3,474,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,474,815	$\frac{100}{[104.4]}$	3,328,367	その他 0.0	3,330,000			
d	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[116.7]}$	3,208,980		3,210,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 2,850,000 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)
	195,210,935	52,535,742	142,675,193	78,993,000	63,682,193	(0.9385) 59,765,738	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	1,660,159,389 円 (2,640,000 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	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、2～9階事務所。立体駐車場を併設（28台）。			有効率の理由	70.6 %	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)
1 ~	店舗	400.00	70.0	280.00	5,748	1,609,440	12.0	19,313,280
2 ~ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	4,689	1,500,480	6.0	9,002,880
~	駐車場	420.00						
~								
~								
計		4,020.00	70.6	2,840.00		13,613,280		91,336,320
年額支払賃料				13,613,280 円 x 12ヶ月 = 163,359,360 円				
a共益費(管理費)				900 円/㎡ x 2840.00 ㎡ x 12ヶ月 = 30,672,000 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)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				194,031,360 円 x 4.0 % + 8,400,000 円 x 4.0 % = 8,097,254 円				
以上計 + a+ - -				194,334,106 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				91,336,320 円 x 96.0 % x 1.00 % = 876,829 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 + + +				195,210,935 円 (309,859 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5C (賃) - 203	3,640 (3,622)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,550	対象基準階の 月額実質賃料 4,712 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 204	4,893 (4,677)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,560	月額支払賃料 (4,689 円/㎡)
c	福岡中央5C (賃) - 205	5,482 (5,445)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,091	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	6,550,000 円		1,310,000,000 × 0.5 %
維持管理費	19,635,842 円		202,431,360 × 9.7 %
公租公課	土地	12,594,900 円	査定額
	建物	11,135,000 円	1,310,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,310,000 円		1,310,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,310,000 円		1,310,000,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	52,535,742 円 (		83,390 円 / m ²) (経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %		g : 賃料の変動率 0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %		n _a : 躯体の経済的耐用年数 50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %		n _b : 仕上の経済的耐用年数 30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %		n _c : 設備の経済的耐用年数 15 年
m : 未収入期間	1.5 年		: 未収入期間を考慮した修正率 0.9385
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額		算出根拠
建物等の初期投資額	1,310,000,000 円		設計監理料率 317,000 円 / m ² × 4,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)
元利通増償還率	0.0603		躯体部分 0.0435 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	78,993,000 円 (125,386 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			195,210,935 円
総費用			52,535,742 円
純収益 -			142,675,193 円
建物等に帰属する純収益			78,993,000 円
土地に帰属する純収益 -			63,682,193 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			59,765,738 円 (94,866 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	1,660,159,389 円 (	2,640,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,760,000,000 円 | 1㎡当たりの価格, 4,500,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price. Includes details like '福岡市中央区渡辺通 4 丁目 1 6 番' and '4,500,000 円/㎡'.

(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4 CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡博多5 C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
c	福岡博多5 CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
d	福岡博多5 C - 212	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北東50 m県道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[121.0]}$	4,418,701	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,640,000	
b	() 3,474,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,474,815	$\frac{100}{[77.7]}$	4,472,091	画地 +5.0 行政 0.0	4,700,000	
c	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[84.8]}$	4,416,132	その他 0.0	4,640,000	
d	() 1,655,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[61.8]}$	2,807,139	$\frac{100}{[65.0]}$	4,318,675	その他 0.0	4,530,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	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 -13.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 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 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 +3.0	行政 -40.0	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： 4,640,000 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)
	249,748,923	83,885,593	165,863,330	64,554,000	101,309,330	(0.9375) 94,977,497	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	2,566,959,378 円 (4,190,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	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 x 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	71.6%	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	9,500	2,992,500	12.0	35,910,000
2～2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,800	2,295,000	12.0	27,540,000
3～9	事務所	385.00	83.0	319.55	5,600	1,789,480	8.0	14,315,840
～	機械室	20.00						
～	駐車場	420.00						
計		4,035.00	71.6	2,889.35		17,813,860		163,660,880
年額支払賃料				17,813,860円 x 12ヶ月 = 213,766,320円				
a共益費(管理費)				1,000円/㎡ x 2889.35㎡ x 12ヶ月 = 34,672,200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 x 28台 x 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)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				248,438,520円 x 4.0% + 10,080,000円 x 4.0% = 10,340,741円				
以上計 + a+ - -				248,177,779円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				163,660,880円 x 96.0% x 1.00% = 1,571,144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 + + +				249,748,923円 (407,421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5C (賃) - 205	5,482 (5,445)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,482	対象基準階の 月額実質賃料 5,637円/㎡
b	福岡中央5K (賃) - 11	5,154 (5,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,154	月額支払賃料 (5,600円/㎡)
c	福岡中央5C (賃) - 101	7,626 (7,563)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,866	基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,300,000 円	1,060,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	36,192,593 円	258,518,520 ×	14.0 %
公租公課	土地 31,263,000 円	査定額	
	建物 9,010,000 円	1,060,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,060,000 円	1,060,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,060,000 円	1,060,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	83,885,593 円 (	136,844 円 / m ²)	(経費率 33.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9375
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,060,000,000 円	設計監理料率 256,000 円 / m ² × 4,035.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0609	躯体部分 0.0442 × 40 % +	仕上部分 0.0559 × 30 % +
			設備部分 0.0883 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	64,554,000 円 (105,308 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		249,748,923 円	
総費用		83,885,593 円	
純収益 -		165,863,330 円	
建物等に帰属する純収益		64,554,000 円	
土地に帰属する純収益 -		101,309,330 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		94,977,497 円 (154,939 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	2,566,959,378 円 (	4,190,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	1,810,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,930,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	5,540,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神 2 丁目 8 1 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)	
	長方形 1:2.5	店舗兼事務所 SRC 7	中層の飲食店、フテックビルが多い商業地域	南西 15 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄福岡(天神) 300 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 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 10 m、奥行 約 25 m、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 300 m	法令 商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	天神地区を代表する商業地域であり、希少性が認められる。新型コロナウイルスの影響が縮小する中で、都心部の店舗需要は回復傾向を示し、地価も上昇基調となっている。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,990,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	6,150,000 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。近隣地域は「天神西通り」と呼ばれる天神地区を代表する商業地域であり、機関投資家による大型取引も散見され、利回りは低い水準で推移している。土地の取引価格の水準は、規模・形状等により異なるが、坪当たり 2,000 万円から 3,000 万円程度と考えられる。							
(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、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中高層店舗兼事務所ビルの建築を想定して求めたものであるが、資料や建築工事費等の想定要素が多数含まれており、規範性がやや劣る。従って、本件で比準価格を中心に、収益価格を開連付け、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 他 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 0.0 地 街路 +5.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 +15.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	8,500,000 円 / ㎡	[103.5]	100	100	[100.0]	6,930,000	
			100	[100.0]	[126.9]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,790,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口増加等により成長が期待されることから、福岡都心部には投資マネーが流入している。		
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				(地域要因)	新型コロナウイルスの影響が縮小する中で、賑わいが戻りつつあり、1階路面店への新規出店が散見される。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5C - 103	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4CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
c	福岡中央3CDH - 105	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西5.9 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,360) 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	() 8,686,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	7,896,702	$\frac{100}{[100.0]}$	7,896,702	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,900,000	
b	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[76.5]}$	6,989,056	環境 0.0	6,990,000	
c	() 7,475,512	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	7,119,535	$\frac{100}{[101.9]}$	6,986,786	画地 0.0 行政 0.0	6,990,000	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
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 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 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 その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -29.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -14.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 -6.0 行政 -14.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -14.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +26.0 その他 0.0
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 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,990,000 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)
	118,044,179	36,514,764	81,529,415	24,679,100	56,850,315	(0.9599) 54,570,617	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,605,018,147 円 (6,150,000 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 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：店舗、3階以上：事務所を想定。小規模のため駐車場なし。			有効率の理由	77.3 %	当該用途の建物の構造、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	17,342	2,731,365	10.0	27,313,650
2～2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,292	1,897,056	10.0	18,970,560
3～6	事務所	210.00	80.0	168.00	7,057	1,185,576	8.0	9,484,608
～		30.00						
～								
計		1,290.00	77.3	997.50		9,370,725		84,222,642
年額支払賃料				9,370,725 円 x 12ヶ月 = 112,448,700 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)				一時金により担保されるため非計上。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				122,120,460 円 x 4.0 % + 円 x % = 4,884,818 円				
以上計 + a+ - -				117,235,642 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				84,222,642 円 x 96.0 % x 1.00 % = 808,537 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 + + +				118,044,179 円 (452,277 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5C (賃) - 101	7,626 (7,563)	<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]	7,263	対象基準階の 月額実質賃料 7,104 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 205	5,482 (5,445)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	7,064	月額支払賃料 (7,057 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,095,000 円	419,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,096,864 円	122,120,460 x	14.0 %
公租公課	土地 12,923,400 円	査定額	
	建物 3,561,500 円	419,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	419,000 円	419,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	419,000 円	419,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	36,514,764 円 (	139,903 円 / m ²)	(経費率 30.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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	0.9599
(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	419,000,000 円	設計監理料率 315,000 円 / m ² x 1,290.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0589	躯体部分 0.0419 x 40 % +	仕上部分 0.0538 x 30 % +
			設備部分 0.0865 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	24,679,100 円 (94,556 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		118,044,179 円	
総費用		36,514,764 円	
純収益 -		81,529,415 円	
建物等に帰属する純収益		24,679,100 円	
土地に帰属する純収益 -		56,850,315 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		54,570,617 円 (209,083 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	1,605,018,147 円 (	6,150,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 佐々木不動産鑑定事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,050,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月], 3,440,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市中央区天神4丁目41番外「天神4-3-8外」, 地積(㎡) 3,789, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 5,130,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 4,570,000 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高度商業地域全域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は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. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡中央(県) 5 - 13, 前年指定基準地の価格, 4,000,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 5,040,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 4,350,000 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 +16.1%, 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3 CDH - 103	福岡市中央区		更地	()	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区	
b	福岡中央4 CDH - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
c	福岡博多5 C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区	
d	福岡博多5 CDH - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,923,836	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,563,610	100 [115.6]	5,677,863	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,250,000
b	() 5,613,959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,346,628	100 [113.6]	4,706,539	環境 0.0	5,180,000
c	() 3,474,815	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,474,815	100 [75.0]	4,633,087	画地 +10.0	5,100,000
d	() 3,932,124	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	3,744,880	100 [80.0]	4,681,100	行政 0.0 その他 0.0	5,150,000
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +38.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +37.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -16.0	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 -2.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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： 5,130,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
		1,816,050,109	555,943,060	1,260,107,049	601,960,000	658,147,049	(0.9204) 605,758,544	(3.9 0.4) 3.5 %
		収益価格	17,307,386,971 円 (4,570,000 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	64.0 %	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	9,679	12,834,354	10.0	128,343,540		
2 ~	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,655	12,354,342	10.0	123,543,420		
3 ~ 10	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,352	11,791,853	10.0	117,918,530		
2 ~	駐車場	1,515.00								
計		30,687.00	64.0	19,624.80		130,112,956		1,301,129,560		
年額支払賃料						130,112,956 円 x 12ヶ月 = 1,561,355,472 円				
a共益費(管理費)						1,210 円/㎡ x 19624.80 ㎡ x 12ヶ月 = 284,952,096 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)						30,000 円/台 x 90 台 x 12ヶ月 + = 32,400,000 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 (%))						1,846,307,568 円 x 4.0 % + 32,400,000 円 x 4.0 % = 75,148,303 円				
以上計 + a+ - -						1,803,559,265 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,301,129,560 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,490,844 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 + + +						1,816,050,109 円 (479,295 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5C (賃) - 801	7,125 (6,656)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	7,500	対象基準階の 月額実質賃料 6,405 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 601	4,553 (4,537)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	6,324	月額支払賃料 (6,352 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	50,500,000 円	10,100,000,000 x	0.5 %
維持管理費	263,019,060 円	1,878,707,568 x	14.0 %
公租公課	土地 136,374,000 円	査定額	
	建物 85,850,000 円	10,100,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	10,100,000 円	10,100,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	10,100,000 円	10,100,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	555,943,060 円 (	146,726 円 / m ²)	(経費率 30.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9204
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	10,100,000,000 円	設計監理料率 319,000 円 / m ² x 30,687.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	601,960,000 円 (158,870 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,816,050,109 円	
総費用		555,943,060 円	
純収益 -		1,260,107,049 円	
建物等に帰属する純収益		601,960,000 円	
土地に帰属する純収益 -		658,147,049 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		605,758,544 円 (159,873 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	17,307,386,971 円 (	4,570,000 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
鑑定評価額	684,000,000 円		1㎡当たりの価格	203,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月]	145,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区那の津 4 丁目 1 3 番 「那の津 4 - 8 - 1 1」			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)	
	長方形 1:1.5	事務所 L S 2	事務所兼倉庫が多い流通業務地域	北西25 m 道路、南西側道	水道、下水	天神1.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 60 m、北 110 m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模			3,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 臨港道路	交通 天神駅 北西方 1.9 km	法令 商業 (80,400) 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。天神地区への接近性及び福岡都市圏での物流施設用地等の需要の高まりも影響し、地価は上昇傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	208,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	167,000 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及び周辺市町において事務所兼倉庫等が存在する地域である。需要者の中心は事務所兼倉庫等の事業者、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。対象基準地の存在する須崎ふ頭は、大規模な保管施設を備えた穀物流通基地として今後も機能するものと思料する。倉庫等の保管施設、物流施設への土地需要は、さらに高まりを見せており、都心天神に近接した良好な位置関係等から需要は強く、地価は上昇している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域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る。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、自用の事務所兼倉庫が多い地域においては、賃料水準等の把握が困難な場合もあり、また、想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、実証的な比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、博多港湾エリア周辺の公基準地等とのバランスも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 交 通 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街 路 交 通 環 境 要 環 境 因 行 政 其 他
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指 定 基 準 地 番 号	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 交 通 環 境 補 画 地 正 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街 路 交 通 環 境 要 環 境 因 行 政 其 他
	前年標準価格	175,000 円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対 年 象 標 基 準 地 格 等 前 前	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 175,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因) 人口の増加や継続する低金利等を背景に福岡市の不動産市場は依然として好調であり、地価は上昇傾向が強まっている。 (地域要因) 物流施設等の事務所兼倉庫地の需要の更なる高まりや都心天神に近い立地性から地価の上昇傾向は昨年比に拡大している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +16.0 %	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	福岡博多5C - 307	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南20 m市道 西7 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	粕屋5K - 1310	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北西12 m市道 北東12 m 角地		準工 (70,300) 流通業務地区		
c	粕屋5C - 1352	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北東14 m県道		準工 (60,200)		
d	久山5KD K - 1114	糟屋郡久山町		更地	()	不整形	西25 m県道 南12.7 m 東8 m 三方路		工業 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 241,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	249,333	$\frac{100}{[121.9]}$	204,539	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	() 187,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	206,119	$\frac{100}{[94.8]}$	217,425		209,000	
c	() 111,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[129.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	144,719	$\frac{100}{[73.2]}$	197,704		222,000	
d	() 111,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	116,734	$\frac{100}{[59.8]}$	195,207		202,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			199,000	
									[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 +0.80	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	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -23.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +1.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -30.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -30.0			
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 208,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	70,233,120	16,195,000	54,038,120	32,143,600	21,894,520	(0.9763) 21,375,620	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	562,516,316 円 (167,000 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 75.8 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	1,700	3,060,000	8.0	24,480,000	
2 ~	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,700	3,060,000	8.0	24,480,000	
~									
~									
~									
計		3,600.00	100.0	3,600.00		6,120,000		48,960,000	
年額支払賃料				6,120,000 円 x 12ヶ月 =					73,440,000 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 (%))				73,440,000 円 x 5.0 % + 円 x % =					3,672,000 円
以上計 + a+ - -									69,768,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				48,960,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					465,120 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =					0 円
総収益 + + +				70,233,120 円 (20,853 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C (賃) - 506	1,961 (1,956)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,634	対象基準階の 月額実質賃料 1,711 円/㎡
b	福岡博多5C (賃) - 507	2,300 (2,288)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,769	月額支払賃料 (1,700 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	2,465,000 円	493,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,672,000 円	73,440,000 x	5.0 %
公租公課	土地 4,881,500 円	査定額	
	建物 4,190,500 円	493,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	493,000 円	493,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	493,000 円	493,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,195,000 円 (	4,808 円 / m ²)	(経費率 23.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	493,000,000 円	設計監理料率 133,000 円 / m ² x 3,600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
		設備部分 0.0889 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	32,143,600 円 (9,544 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		70,233,120 円	
総費用		16,195,000 円	
純収益 -		54,038,120 円	
建物等に帰属する純収益		32,143,600 円	
土地に帰属する純収益 -		21,894,520 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		21,375,620 円 (6,347 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	562,516,316 円 (	167,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, サジェスト不動産鑑定事務所. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 6, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 久保田 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,160,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,340,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 990,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.5, 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). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 1,380,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 1,190,000 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・博多区内の駅徒歩圏を中心とする商住混在地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 福岡中央(県) 5 - 14, 前年指定基準地の価格, 955,000 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 1,340,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 1,160,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +15.5%, 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5C - 208	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
b	福岡中央5C - 601	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北36 m市道 南15 m 角地		商業 (100,500)		
c	福岡中央5CDH - 302	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡博多5C - 1	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東18 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,395,439	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,452,340	100 [104.5]	1,389,799	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,390,000	
b	() 1,615,974	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	1,651,372	100 [120.0]	1,376,143	環境 0.0	1,380,000	
c	() 1,501,776	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,585,875	100 [115.1]	1,377,824	画地 0.0	1,380,000	
d	() 970,014	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	1,106,016	100 [86.4]	1,280,111	行政 0.0 その他 0.0	1,280,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.20	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 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.18	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 -2.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,380,000 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)
	153,837,843	42,078,210	111,759,633	70,680,000	41,079,633	(0.9000) 36,971,670	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	1,026,990,833 円 (1,190,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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(1LDK33㎡程度)、機械式駐車場(22台)を想定			有効率の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	459.88	14.0	64.38	4,940	318,037	6.0		1,908,222		
2 ~ 2	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,540	755,269	1.0		755,269		
							2.0		1,510,538		
3 ~ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,720	808,792	1.0		808,792		
							2.0		1,617,584		
~											
~											
計		5,175.78	81.7	4,227.28		11,587,602			13,177,787	22,539,130	
年額支払賃料						11,587,602 円 x 12ヶ月 =				139,051,224 円	
a共益費(管理費)						200 円/㎡ x 4227.28 ㎡ x 12ヶ月 =				10,145,472 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)						22,000 円/台 x 22 台 x 12ヶ月 +				= 5,808,000 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 (%))						149,196,696 円 x 4.0 % + 5,808,000 円 x 15.0 % =				6,839,068 円	
以上計 + a+ - -										148,165,628 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						13,177,787 円 x 96.0 % x 1.00 % =				126,507 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%) 22,539,130 円 x 96.0 % x 0.2563 =				5,545,708 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 + + +						153,837,843 円 (177,642 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5C (賃) - 1201	2,128 (2,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [86.0]	100 [100.0]	2,749	対象基準階の月額実質賃料 2,654 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 1202	1,870 (1,793)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.0]	100 [86.0]	100 [109.0]	2,558	月額支払賃料 (2,540 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	6,200,000 円	1,240,000,000 x	0.5 %
維持管理費	20,150,610 円	155,004,696 x	13.0 %
公租公課	土地 2,707,600 円	査定額	
	建物 10,540,000 円	1,240,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,240,000 円	1,240,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,240,000 円	1,240,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	42,078,210 円 (	48,589 円 / m ²)	(経費率 27.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9000
(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	1,240,000,000 円	設計監理料率 232,000 円 / m ² x 5,175.78 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	70,680,000 円 (81,617 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			153,837,843 円
総費用			42,078,210 円
純収益 -			111,759,633 円
建物等に帰属する純収益			70,680,000 円
土地に帰属する純収益 -			41,079,633 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			36,971,670 円 (42,692 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	1,026,990,833 円 (		1,190,000 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 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲

鑑定評価額	452,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,330,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6) [令和 5年1月]	980,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神3丁目142番「天神3-6-18」			地積 (㎡)	340	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,500)							
	長方形 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	街路	交通施設	天神駅北西方520 m	法令	商業 (80,500) 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。景気は穏やかに回復しており、商業地需要は堅調で、今後も地価は上昇傾向を持続するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中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	1,370,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,040,000 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	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 -3.0					
	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 -2.0						
								補 画地 0.0 因 行政 -10.0						
								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) 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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0					
	前年指定基準地の価格	955,000 円/㎡	[116.2]	100	100	[100.0]	1,320,000	標準 交通 0.0 域 交通 -2.0						
			100	[100.0]	[83.8]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -2.0						
								補 画地 0.0 因 行政 -10.0						
								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 1,150,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +15.7 %	半年間 %	要因	一般的 要因	景気は穏やかに回復しており、福岡市の発展への期待性等により、都心部での不動産取得需要は依然として堅調に推移している。
												地域 要因	飲食店舗等を中心とした商業地域である。地域要因は特にないものの不動産需要は堅調で、地価も上昇傾向にある。	
												個別 的要因	個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央5C - 601	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北36 m市道 南15 m 角地		商業 (100,500)				
b	福岡中央4C D H - 101	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	北23.5 m市道 西28 m 角地		2住居 (80,200) 高度地区2種20m				
c	福岡中央5C D H - 302	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		商業 (90,400)				
d	福岡中央5C - 208	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 1,615,974	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,651,372	$\frac{100}{[149.4]}$	1,105,336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,110,000			
b	() 1,392,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,266,137	$\frac{100}{[100.8]}$	1,256,088	画地 0.0 行政 0.0	1,260,000			
c	() 1,501,776	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,585,875	$\frac{100}{[93.6]}$	1,694,311	その他 0.0	1,690,000			
d	() 1,395,439	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,452,340	$\frac{100}{[104.9]}$	1,384,500	その他 0.0	1,380,000			
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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +45.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -20.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +11.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,370,000 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)
	52,557,276	16,315,480	36,241,796	23,124,800	13,116,996	(0.9395) 12,323,418	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	352,097,657 円 (1,040,000 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	4,300	503,100	12.0	6,037,200
2 ~	店舗	230.00	75.0	172.50	4,100	707,250	12.0	8,487,000
3 ~ 6	事務所	190.00	75.0	142.50	3,300	470,250	8.0	3,762,000
7 ~ 8	事務所	140.00	75.0	105.00	3,300	346,500	8.0	2,772,000
~		20.00						
計		1,470.00	72.8	1,069.50		3,784,350		35,116,200
年額支払賃料				3,784,350 円 x 12ヶ月 = 45,412,200 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 (%))				54,396,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 2,175,840 円				
以上計 + a+ - -				52,220,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				35,116,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 337,116 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 + + +				52,557,276 円 (154,580 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 5 C (賃) - 601	4,553 (4,537)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,959	対象基準階の 月額実質賃料 4,141 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 801	7,125 (6,656)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [160.0]	<u>100</u> [100.0]	4,453	月額支払賃料 (4,100 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	1,940,000 円	$388,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	7,071,480 円	$54,396,000 \times$	13.0 %
公租公課	土地 3,230,000 円	査定額	
	建物 3,298,000 円	$388,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	388,000 円	$388,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	388,000 円	$388,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	16,315,480 円 (	$47,987 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 31.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9395
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	388,000,000 円	設計監理料率 $256,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1,470.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0427 \times 40 \% + 0.0545 \times 30 \% + 0.0871 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	23,124,800 円 ($68,014 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		52,557,276 円	
総費用		16,315,480 円	
純収益 -		36,241,796 円	
建物等に帰属する純収益		23,124,800 円	
土地に帰属する純収益 -		13,116,996 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		12,323,418 円 ($36,245 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.5 %	
	352,097,657 円 (	$1,040,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

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

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	642,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6)路線価	[令和 5年1月]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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「高砂2-6-23」				地積(㎡)	214	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		
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S 6	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 特にない		街路	7m市道	交通施設	西鉄平尾 北東方800m	法令 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	650,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	559,000 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、賃貸需要の強いエリアである。国内企業を中心に市場参加者が増加しており、賃貸共同住宅への投資では需要の競合から取引利回りの低下が顕著で、地価は大きく上昇している。取引となる価格帯は、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	比準価格は西鉄平尾駅、高宮駅を最寄駅とする取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。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通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[116.2]	100	100	[100.0]	638,000			
(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	548,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+17.2 %	半年間	%
	- 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/㎡

〔一般的要因〕 外資系企業からの引き合いは減少したが、投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。

〔地域要因〕 交通利便性に優れ賃貸需要の強い当地域は、割安感もあり、引き続き投資需要、開発需要が向かっており、地価は高い上昇率を維持。

〔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5C - 1002	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北西10 m市道		2住居 (70,300)		
b	福岡中央5KDH - 204	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	北5.8 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡南5C - 508	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡南5C - 813	福岡市南区		建付地	()	長方形	北西22 m市道		近商 (90,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 374,185	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	491,118	100 [75.6]	649,627	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	650,000	
b	() 415,659	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	415,659	100 [61.1]	680,293	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	680,000	
c	() 473,058	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	493,873	100 [78.0]	633,171	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	633,000	
d	() 432,277	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	455,620	100 [73.3]	621,583	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	622,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 -20.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 650,000 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)	
	19,852,758	5,610,679	14,242,079	9,747,000	4,495,079	(0.9585) 4,308,533	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	119,681,472 円 (559,000 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 %	214 ㎡	12.1 m x 17.9 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	2,612	237,692	6.0		1,426,152	
2 ~ 6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,450	270,725	1.0		270,725	
~										
~										
~										
計		780.00	82.5	643.50		1,591,317			2,779,777	1,353,625
年額支払賃料					1,591,317 円 x 12ヶ月 =					19,095,804 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 (%))					19,945,224 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % =					812,209 円
以上計 + a+ - -										19,493,015 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,779,777 円 x 96.0 % x 1.00 % =					26,686 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,353,625 円 x 96.0 % x 0.2563 =					333,057 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 + + +					19,852,758 円 (92,770 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5 K (賃) 705	2,500 (2,500)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,551	対象基準階の月額実質賃料 2,504 円/㎡
b	福岡中央5 C (賃) 1302	2,440 (2,440)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,456	月額支払賃料 (2,450 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	855,000 円	171,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,639,679 円	20,305,224 x	13.0 %
公租公課	土地 320,500 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,610,679 円 (	26,218 円 / m ²)	(経費率 28.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	171,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 780.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,747,000 円 (45,547 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,852,758 円
総費用			5,610,679 円
純収益 -			14,242,079 円
建物等に帰属する純収益			9,747,000 円
土地に帰属する純収益 -			4,495,079 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,308,533 円 (20,133 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	119,681,472 円 (		559,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	189,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	820,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	600,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	福岡市中央区草香江 2 丁目 6 区 1 5 6 番「草香江 2 - 6 - 1 4」				地積 (m ²)	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)	
	長方形 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 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	1 9 m 市道	交通施設	六本松駅 北西方 350 m	法令規制 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域として既に熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。令和 5 年 3 月博多駅まで地下鉄延伸したことにより賃貸需要も旺盛で、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	833,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	669,000 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、中央区及びその城南区のうち幹線沿いの路線商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は、不動産業者のほか不動産投資ファンド、個人投資家、マンション開発業者等である。幹線沿いは既に成熟しており、用地取得に奔走している業者も多く高値取引も散見される。需要の中心となる土地の総額は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価では 2 5 0 ~ 3 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は近隣地域周辺及び類似性の高い事例を選択しており、比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格は費用項目及び利回り等各種想定要素が含まれるが、賃貸市場を反映した価格で一定の指標を示している。また、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地から規準した価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	福岡中央(県) 5 - 14							
	前年指定基準地の価格	[116.2]	100	100	[102.0]	818,000		
	955,000 円 / m ²	100	[100.0]	[138.4]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 721,000 円 / m ²		価格変動形状要因	〔一般的要因〕 福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔地域要因〕 利便性良好な立地であり、収益物件等マンション用地の需要が過熱していることから、地価は上昇傾向にある。				
	変動率	年間 +13.7 %	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5C-214	福岡市中央区		底地	()	長方形	南東7.7 m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m		
b	福岡中央5C-206	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1住居(60,200)高度地区2種20m		
c	福岡中央5C-901	福岡市中央区		建付地	()	台形	南東22.4 m市道 南西8.3 m 角地		商業(100,400)		
d	福岡城南5C-924	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西20 m国道		近商(90,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 574,878	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	597,873	100 [70.5]	848,047	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	865,000	
b	() 406,127	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	420,341	100 [54.1]	776,970	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	793,000	
c	() 917,872	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	930,110	100 [114.4]	813,033		829,000	
d	() 489,256	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	507,358	100 [61.4]	826,316		843,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	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 -15.0	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 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -36.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -36.0	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： 833,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で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)
	19,675,065	5,223,945	14,451,120	8,481,900	5,969,220	(0.9578) 5,717,319	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	154,522,135 円 (669,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	R C 6 F		692.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	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：店舗、2 階以上：共同住宅（各階 1 K 3 3 ~ 3 4 ㎡、3 戸）			有効率の理由	82.4 %	店舗兼共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (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)
~	店舗	120.00	60.0	72.00	4,840	348,480	8.0	2,787,840		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	85.0	102.00	2,390	243,780	1.0	243,780		
							2.0	487,560		
3 ~ 6	共同住宅	110.00	90.0	99.00	2,420	239,580	1.0	239,580		
							2.0	479,160		
~		12.00								
~										
計		692.00	82.4	570.00		1,550,580		3,989,940		2,404,200
年額支払賃料					1,550,580 円 x 12ヶ月 =					18,606,960 円
a共益費(管理費)					200 円/㎡ x 570.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,368,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +					= 480,000 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 (%))					19,974,960 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =					818,198 円
以上計 + a+ - -										19,636,762 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,989,940 円 x 96.0 % x 1.00 % =					38,303 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 + + +					19,675,065 円 (85,173 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 5 C (賃) - 1103	2,323 (2,274)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [99.0]	2,600	対象基準階の月額実質賃料 2,422 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 1104	2,373 (2,262)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,373	月額支払賃料 (2,420 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	588,000 円	147,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,659,145 円	20,454,960 x	13.0 %
公租公課	土地 433,300 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 ~	5,223,945 円 (	22,614 円 / m ²)	(経費率 26.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9578
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	147,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 692.00 m ² (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0577	躯体部分 0.0442 x 40 % +	仕上部分 0.0559 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,481,900 円 (36,718 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,675,065 円
総費用			5,223,945 円
純収益 -			14,451,120 円
建物等に帰属する純収益			8,481,900 円
土地に帰属する純収益 -			5,969,220 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,717,319 円 (24,750 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	154,522,135 円 (		669,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 319,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,250,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 900,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央5C-304	福岡市中央区		更地	()	長方形	西7 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡中央5C-204	福岡市中央区		建付地	()	台形	北東5 m市道		商業 (90,300)		
c	福岡中央5C-604	福岡市中央区		更地	()	長方形	南西5.7 m市道		商業 (90,342)		
d	福岡中央5C-1105	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		商業 (90,270)		
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	() 812,631	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	856,513	100 [70.4]	1,216,638	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,280,000	
b	() 740,768	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	800,029	100 [65.0]	1,230,814	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,290,000	
c	() 898,854	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	986,942	100 [78.6]	1,255,651		1,320,000	
d	() 738,864	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	841,484	100 [74.6]	1,127,995		1,180,000	
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 +0.60	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.40	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 -10.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,280,000 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)	
		31,462,522	8,448,144	23,014,378	13,808,700	9,205,678	(0.9385) 8,639,529	(4.0 0.4) 3.6 %
		収益価格	239,986,917 円 (941,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,145,000 円	229,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,154,944 円	31,961,106 x	13.0 %
公租公課	土地 743,700 円	査定額	
	建物 1,946,500 円	229,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	229,000 円	229,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	229,000 円	229,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,448,144 円 (	33,130 円 / m ²)	(経費率 26.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9385
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	229,000,000 円	設計監理料率 224,000 円 / m ² x 991.50 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,808,700 円 (54,152 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			31,462,522 円
総費用			8,448,144 円
純収益 -			23,014,378 円
建物等に帰属する純収益			13,808,700 円
土地に帰属する純収益 -			9,205,678 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,639,529 円 (33,881 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	239,986,917 円 (		941,000 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

鑑定評価額	354,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,260,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	940,000 円 / m ² 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		
(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。土地の需要が高い地域で地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	1,310,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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。福岡市内でも人気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 1 3 0 万円程度と上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、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	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	福岡中央(県) 5 - 14							
	前年指定基準地の価格	[116.2]	100	100	[100.0]	1,220,000		
	955,000 円 / m ²	100	[100.0]	[90.8]	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 1,100,000 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 +14.5 % 半年間 %		価格変動要因	(一般的) 要因 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。福岡市中心部の人気の高い地域で需要は底固い。 (地域) 要因 都心に近くマンション用地としての需要も堅調で、地価は高い上昇率が続いている。 (個別的) 要因 個別的な要因に変動はない。				

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5C - 601	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北36 m市道 南15 m 角地		商業 (100,500)		
b	福岡中央5C D H - 302	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	西15 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡中央5C - 213	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道 南西18 m 角地		商業 (100,400)		
d	福岡中央5C - 302	福岡市中央区		更地	()	長方形	北20 m市道 西7.7 m 角地		近商 (100,300)		
e	福岡中央5C - 208	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,615,974	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,651,372	$\frac{100}{[128.1]}$	1,289,127	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,290,000	
b	() 1,501,776	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,585,875	$\frac{100}{[119.5]}$	1,327,092	画地 0.0 行政 0.0	1,330,000	
c	() 1,616,839	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	1,497,073	$\frac{100}{[117.8]}$	1,270,860	その他 0.0	1,270,000	
d	() 1,241,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,260,012	$\frac{100}{[88.5]}$	1,423,742	その他 0.0	1,420,000	
e	() 1,395,439	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,452,340	$\frac{100}{[116.6]}$	1,245,575	[100.0] 100	1,250,000	
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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +6.0	環境 +15.0	画地 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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,310,000 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)
	34,644,969	9,164,132	25,480,837	13,395,000	12,085,837	(0.9585) 11,584,275	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	321,785,417 円 (1,150,000 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	4,200	546,000	6.0	3,276,000
2～	店舗	210.00	80.0	168.00	3,400	571,200	6.0	3,427,200
3～5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	2,900	548,100	1.0	548,100
～	塔屋	30.00						
～								
計		1,070.00	80.8	865.00		2,761,500		8,347,500 1,644,300
年額支払賃料				2,761,500 円 x 12ヶ月 = 33,138,000 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 (%))				34,383,600 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % = 1,423,344 円				
以上計 + a+ - -				34,160,256 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,347,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 80,136 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 %) 1,644,300 円 x 96.0 % x 0.2563 = 404,577 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 + + +				34,644,969 円 (123,292 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5C (賃) - 903	2,993 (2,993)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,218	対象基準階の 月額実質賃料 2,964 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 904	2,496 (2,496)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,709	月額支払賃料 (2,900 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,175,000 円	235,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,270,032 円	35,583,600 x	12.0 %
公租公課	土地 1,251,600 円	査定額	
	建物 1,997,500 円	235,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	235,000 円	235,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	235,000 円	235,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,164,132 円 (	32,613 円 / m ²)	(経費率 26.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	235,000,000 円	設計監理料率 213,000 円 / m ² x 1,070.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0570	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,395,000 円 (47,669 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		34,644,969 円	
総費用		9,164,132 円	
純収益 -		25,480,837 円	
建物等に帰属する純収益		13,395,000 円	
土地に帰属する純収益 -		12,085,837 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		11,584,275 円 (41,225 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	321,785,417 円 (	1,150,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	167,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,120,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区六本松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		
	ほぼ整形1:2.5	店舗兼事務所 S 5	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	六本松地区では、再開発地区を核に周辺も整備されている。	街路	2.0m国道	交通施設	六本松駅 南西方130m	法令規制 商業(80,400)防火	
地域要因の将来予測	六本松地区では九大跡地の再開発事業も熟成しつつあり、本年3月には地下鉄七隈線の博多駅への延伸開業が実現し、今後当該地区の発展化が進展することが予測される。								
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,160,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	865,000 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。需要者の中心は、投資法人・地場中小法人が主体であるが、総額がそれほど高ま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。比準価格は中央区内の代替性を有する幹線道路沿いの商業地の取引事例から求めた価格で実証的である。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事等によりやや低位に試算された。従って、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[116.2]	100	100	[100.0]	1,120,000			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,030,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	金融緩和に伴う投資マネーの流入により投資物件を中心に不動産需要は堅調である。			-10.0	
	- 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/㎡				[]	[]	[]		100
変動率 年間 +8.7 % 半年間 %		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、地価上昇も継続している。			+20.0
		個別的要因			個別的要因に変動はない。			-8.0	
									0.0
								0.0	
									0.0

(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5C-213	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東25 m国道 南西18 m 角地		商業 (100,400)		
b	福岡中央5C-901	福岡市中央区		建付地	()	台形	南東22.4 m市道 南西8.3 m 角地		商業 (100,400)		
c	福岡中央5C-1305	福岡市中央区		更地	()	長方形	北東15 m市道 南6 m 角地		近商 (100,300)		
d	福岡中央5C-208	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m市道 南8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,616,839	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	1,497,073	100 [120.8]	1,239,299	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	1,240,000	
b	() 917,872	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	930,110	100 [85.0]	1,094,247	環境 0.0	1,090,000	
c	() 848,656	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	902,212	100 [76.3]	1,182,453	画地 0.0	1,180,000	
d	() 1,395,439	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1,452,340	100 [128.4]	1,131,106	行政 0.0 その他 0.0	1,130,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 +8.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +20.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,160,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,979,728	5,907,609	14,072,119	8,932,400	5,139,719	(0.9534) 4,900,208	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	128,952,842 円 (865,000 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	3,800	284,050	10.0	2,840,500		
2 ~ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	3,550	326,600	8.0	2,612,800		
~		15.00								
~										
~										
計		590.00	75.0	442.75		1,590,450				13,291,700
年額支払賃料					1,590,450 円 x 12ヶ月 =					19,085,400 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 (%))					20,679,300 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % =					827,172 円
以上計 + a+ - -										19,852,128 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					13,291,700 円 x 96.0 % x 1.00 % =					127,600 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 + + +					19,979,728 円 (134,092 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 5 C (賃) 702	4,975 (4,855)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	3,769	対象基準階の月額実質賃料 3,574 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) 802	3,958 (3,932)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	3,427	月額支払賃料 (3,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	685,000 円	137,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,688,309 円	20,679,300 x	13.0 %
公租公課	土地 1,095,800 円	査定額	
	建物 1,164,500 円	137,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,907,609 円 (	39,648 円 / m ²)	(経費率 29.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	137,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 590.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,932,400 円 (59,949 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,979,728 円	
総費用		5,907,609 円	
純収益 -		14,072,119 円	
建物等に帰属する純収益		8,932,400 円	
土地に帰属する純収益 -		5,139,719 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,900,208 円 (32,887 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	128,952,842 円 (	865,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴
鑑定評価額	2,720,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,240,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	3,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区大名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)		
	長方形 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	大名小学校跡地の複合商業施設が開業し、地域の繁華性が向上した。投資家のオフィス取得意欲は根強いことから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	4,260,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	3,680,000 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、博多区における中心商業地及びその周辺で、事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心はオフィス用地の取得を目的とした不動産会社、投資家等が中心となる。オフィスの空室率はやや高い水準が続くが、不動産関連業以外の企業が新たに市場に参入する等、売買需要は旺盛で、大通り背後地での高値取引も見られる。取引価格は、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	標準価格は、福岡市中央区の中心商業地の取引事例のうち赤坂、天神及びその周辺の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、試算の過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では標準価格を重視し、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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
	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 4,000,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	一般的要因	オフィス空室率は上昇傾向にあるが、賃貸需要が見込めるオフィスの需要は堅調。大型物件は希少性から高値取引が目立つ。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 12 公示価格 4,170,000 円/㎡						地域要因	大名小学校跡地の複合商業施設が開業し、地域の繁華性が向上した。オフィスの空室率は高いが、大通りの背後でも高値取引が見られる。	
	変動率	年間 +6.0%	半年間 +1.7%	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5C - 102	福岡市中央区		更地	()	長方形	北西25 m市道		商業 (100,491) 駐車場整備地区		
b	福岡中央5KDH - 101	福岡市中央区		更地	()	長方形	南36 m市道		商業 (80,494)		
c	福岡中央5C - 103	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		
d	福岡中央3CDH - 103	福岡市中央区		更地	()	長方形	北11.5 m市道		商業 (100,600) 地区計画等 駐車場整備地区		
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	() 2,270,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,270,869	$\frac{100}{[58.6]}$	3,875,203	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,070,000	
b	() 2,367,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,367,424	$\frac{100}{[57.3]}$	4,131,630	画地 +5.0 行政 0.0	4,340,000	
c	() 8,686,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	7,896,702	$\frac{100}{[179.6]}$	4,396,827	その他 0.0	4,620,000	
d	() 5,923,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,563,610	$\frac{100}{[164.8]}$	3,982,773	その他 0.0	4,180,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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 -6.0	環境 +50.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 +30.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,260,000 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)
	216,785,297	67,306,886	149,478,411	63,176,000	86,302,411	(0.9592) 82,781,273	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	2,365,179,229 円 (3,680,000 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	503.49	R C 8 F		4,009.89		
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 階店舗、2 階以上は事務所を想定。			有効率 の理由	74.7 %	店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	485.46	33.9	164.33	6,260	1,028,706	8.0	8,229,648
2 ~ 8	事務所	503.49	80.3	404.45	5,100	2,062,695	8.0	16,501,560
~								
~								
~								
計		4,009.89	74.7	2,995.48		15,467,571		123,740,568
年額支払賃料				15,467,571 円 x 12ヶ月 = 185,610,852 円				
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ x 2995.48 ㎡ x 12ヶ月 = 35,945,760 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)				28,000 円/台 x 9 台 x 12ヶ月 + = 3,024,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				221,556,612 円 x 4.0 % + 3,024,000 円 x 4.0 % = 8,983,224 円				
以上計 + a+ - -				215,597,388 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				123,740,568 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,187,909 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 + + +				216,785,297 円 (337,672 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 5 C (賃) - 303	3,958 (3,932)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,198	対象基準階の 月額実質賃料 5,152 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 302	3,813 (3,775)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,105	月額支払賃料 (5,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,300,000 円	1,060,000,000 x	0.5 %
維持管理費	31,441,286 円	224,580,612 x	14.0 %
公租公課	土地 19,435,600 円	査定額	
	建物 9,010,000 円	1,060,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,060,000 円	1,060,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,060,000 円	1,060,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	67,306,886 円 (	104,839 円 / m ²)	(経費率 31.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	1,060,000,000 円	設計監理料率 256,000 円 / m ² x 4,009.89 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	63,176,000 円 (98,405 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		216,785,297 円	
総費用		67,306,886 円	
純収益 -		149,478,411 円	
建物等に帰属する純収益		63,176,000 円	
土地に帰属する純収益 -		86,302,411 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		82,781,273 円 (128,943 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	2,365,179,229 円 (	3,680,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	403,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,110,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	790,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1「舞鶴1-4-30」				地積(㎡)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:3	事務所 SRC 7F 1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	北西9 m 市道	水道、ガス、下水	天神700 m	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 30 m、			規模	360 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m市道	交通 天神駅 北西方700 m	法令 商業(80,400)準防	規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内の利便性の高い立地であり、賃貸マンションへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中高層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,020,000 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	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し交通利便性に優れるため、共同住宅の開発需要は底堅く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で1,000,000円~1,200,000円/㎡である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 955,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動形状要因の	人口増加等により安定的な賃貸収益が見込めるため、福岡都心部周辺の賃貸マンションには投資マネーが流入している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 19 公示価格 982,000 円/㎡							
変動率		年間 +16.2 %	半年間 +13.0 %					

(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5C - 204	福岡市中央区		建付地	()	台形	北東5 m市道		商業 (90,300)		
b	福岡中央5C - 304	福岡市中央区		更地	()	長方形	西7 m市道		商業 (90,400)		
c	福岡中央5C - 604	福岡市中央区		更地	()	長方形	南西5.7 m市道		商業 (90,342)		
d	福岡中央5C - 1107	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北西11 m市道 南東2.8 m 二方路		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 740,768	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	800,029	100 [73.4]	1,089,958	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	1,090,000	
b	() 812,631	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	856,513	100 [78.2]	1,095,285	環境 0.0 画地 0.0	1,100,000	
c	() 898,854	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	986,942	100 [82.2]	1,200,659	行政 0.0 その他 0.0	1,200,000	
d	() 911,936	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	948,236	100 [81.4]	1,164,909	その他 0.0	1,160,000	
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 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.42	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 -16.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,140,000 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 %/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)	
		48,311,815	13,163,348	35,148,467	21,056,200	14,092,267	(0.9204) 12,970,523	(3.9 0.4) 3.5 %
		収益価格	370,586,371 円 (1,020,000 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 (㎡)		
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	4,310	603,400	8.0		4,827,200	
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	2,465	338,198	2.0		676,396	
							1.0		338,198	
~										
~										
計		1,681.80	81.7	1,374.80		3,647,182			10,914,764	3,043,782
年額支払賃料					3,647,182 円 x 12ヶ月 =					43,766,184 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 (%))					47,511,139 円 x 4.0 % + 1,920,000 円 x 4.0 % =					1,977,246 円
以上計 + a+ - -										47,453,893 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,914,764 円 x 96.0 % x 1.00 % =					104,782 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,043,782 円 x 96.0 % x 0.2563 =					748,916 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 + + +					48,311,815 円 (133,090 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 5 K (賃) - 801	2,426 (2,327)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,688	対象基準階の 月額実質賃料 2,481 円/㎡
b	福岡中央 5 C (賃) - 1202	1,870 (1,793)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,338	月額支払賃料 (2,465 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	1,870,000 円	374,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,426,048 円	49,431,139 x	13.0 %
公租公課	土地 940,300 円	査定額	
	建物 3,179,000 円	374,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	374,000 円	374,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	374,000 円	374,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,163,348 円 (	36,263 円 / m ²)	(経費率 27.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9204
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	374,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² x 1,681.80 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	21,056,200 円 (58,006 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		48,311,815 円	
総費用		13,163,348 円	
純収益 -		35,148,467 円	
建物等に帰属する純収益		21,056,200 円	
土地に帰属する純収益 -		14,092,267 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		12,970,523 円 (35,731 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	370,586,371 円 (	1,020,000 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
鑑定評価額	3,780,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,800,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年1月]	7,030,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神1丁目12番外「天神1-12-3」			地積(㎡)	430	法令上の規制等			
	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			
	ほぼ整形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				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、規模			450㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	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 規制			
	地域要因の将来予測	大規模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。オフィス賃貸市況の先行き不透明感があるが用地取得に依然として前向きな需要が多く、地価はもうしばらく上昇傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,900,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	7,470,000 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	同一需給圏は天神地区や博多駅地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。オフィス賃貸市況に先行き不透明感があるが、金余りを反映し、優良オフィスに対する需要は極めて旺盛で、利回りの低下傾向が続いている。オフィス用地についても優良地については依然として需要は旺盛な状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪350~400万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス賃貸市況には先行き不透明感があるが、依然として優良物件が市場に出れば需要が競合し、開発後の物件の利回りの低下傾向も続いているため、対象基準地のような一等地が市場に出れば、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
	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 8,500,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数前年同月比減少傾向続く。堅調だった有効求人倍率減少傾向。個人消費前年同月比増加続く。</p> <p>(地域要因) 天神地区は複数の大規模再開発が進行中で、ややエリアの集客力を落としていたが、竣工を迎える物件が出てきて回復が見込める状況。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率	年間 +3.5%	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4 C D H - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡中央5 C - 103	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		
c	福岡博多5 C - 102	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	東8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区		
d	福岡博多3 C D H - 101	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道 北東16 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
e	福岡博多5 C D H - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[61.4]}$	8,707,863	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,710,000	
b	() 8,686,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	7,896,702	$\frac{100}{[82.1]}$	9,618,395	環境 0.0	9,620,000	
c	() 3,474,815	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,474,815	$\frac{100}{[40.6]}$	8,558,658	画地 0.0	8,560,000	
d	() 5,495,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,233,730	$\frac{100}{[62.0]}$	8,441,500	行政 0.0 その他 0.0	8,440,000	
e	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[44.8]}$	8,359,107	$[100.0]$ 100	8,360,000	
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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 +10.0	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 -8.0	交通・接近 -8.0	環境 -40.0	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 -5.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 -13.0	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 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -40.0	画地 +5.0	行政 -19.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,900,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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	78,521,129	172,477,344	59,946,000	112,531,344	(0.9417) 105,970,767	(3.9 0.6) 3.3 %
	収益価格	3,211,235,364 円 (7,470,000 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(%) = 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5C DH(賃 - 101	7,653 (7,562)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[93.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	8,229	対象基準階の 月額実質賃料 8,096 円/㎡
b	福岡中央5C (賃 - 101	7,626 (7,563)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[89.0]}$ [89.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	8,569	月額支払賃料 (8,016 円/㎡)
c	福岡中央4C DH(賃 - 101	6,580 (6,504)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[93.0]}$ [93.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	7,861	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	5,150,000 円	1,030,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	35,538,429 円	253,845,919 ×	14.0 %
公租公課	土地 27,017,700 円	査定額	
	建物 8,755,000 円	1,030,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,030,000 円	1,030,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,030,000 円	1,030,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	78,521,129 円 (	182,607 円 / m ²)	(経費率 31.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9417
(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	1,030,000,000 円	設計監理料率 317,000 円 / m ² × 3,140.20 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 × 40 % +	仕上部分 0.0532 × 30 % +
			設備部分 0.0860 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	59,946,000 円 (139,409 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		78,521,129 円	
純収益 -		172,477,344 円	
建物等に帰属する純収益		59,946,000 円	
土地に帰属する純収益 -		112,531,344 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		105,970,767 円 (246,444 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	3,211,235,364 円 (	7,470,000 円 / m ²)	