

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡博多(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	21,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	200,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	155,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区千代 4 丁目 3 3 1 番「千代 4 - 2 1 - 2 7」				地積 (m ²)	(105)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防		
	ほぼ整形 1:2	住宅 S 3	一般住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域	南東 7 m 市道	水道、ガス、下水	千代県庁口 650 m	(その他) 高度地区 2 種 20m (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	中低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 14 m、			規模	105 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7 m 市道	交通施設	千代県庁口駅 北方 650 m	法令 1 住居 (70,200) 準防 高度地区 2 種 20m	
地域要因の将来予測	依然続く低金利等の金融緩和政策のなか不動産への投資意欲は堅調で、アパート等の立地適性を有する当該地域の地価は上昇傾向を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	213,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	158,000 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、博多区北東部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁選好性を有する者や天神地区や博多駅地区等への通勤者のほか、マンション開発業者や収益物件への個人投資家等も見られる。近時はアパート等の立地がより強まっており、用地取得の中心となる価格帯は標準的画地規模で 2 0 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	比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある 5 事例を採用し、十分に検討して求めた実証的價格で規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的價格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、規範性は相対的に劣るが、市場の特性を考慮すると比準價格の検証手段として有用性を有する。よって、比準價格を標準に、収益價格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準價格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示價格	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準價格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	福岡博多(県) - 4	[112.8]	100	100	[100.0]	200,000			
(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 前年標準價格 186,000 円 / m ²		価格変動形状要因	〔一般的要因〕	継続する低金利等の金融緩和を背景に、人口の増加傾向が続く福岡市の住宅地市場は依然堅調である。				
	- 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 公示價格 円 / m ²				〔地域要因〕	収益物件への投資意欲は旺盛で、アパート等の立地適性を有するため、需要は堅調である。			
変動率 年間 +7.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福岡博多6C-501	福岡市博多区				貸家建付地	()	不整形	西16.2 m市道		2住居(70,200) 高度地区2種20m			
b	福岡博多6C-1	福岡市博多区				貸家建付地	()	袋地等	北東7.6 m市道		1住居(70,200) 高度地区2種20m			
c	福岡博多6C-415	福岡市博多区				建付地	()	不整形	北東6 m市道		準工(60,200)			
d	福岡博多6C-5	福岡市博多区				貸家建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		準工(60,200)			
e	福岡博多6C-515	福岡市博多区				建付地	()	ほぼ正方形	南東5.1 m市道 南西3 m 角地		1住居(80,200) 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	() 245,279	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	289,702	100 [135.0]	214,594	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	215,000			
b	() 172,358	100 [100.0]	[113.2] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	243,887	100 [113.1]	215,638	環境 画地	0.0 0.0	216,000			
c	() 207,472	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	241,978	100 [113.3]	213,573	行政	0.0	214,000			
d	() 226,079	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	258,634	100 [122.9]	210,443	その他	0.0	210,000			
e	() 368,779	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	375,224	100 [124.6]	301,143	[100.0] 100	0.0 100	301,000			
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 +0.63	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+14.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.20	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +1.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
e	正常	% / 月 +1.19	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 +10.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 213,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,856,832	1,079,534	2,777,298	2,166,480	610,818	(0.9770) 596,769	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	16,576,917 円 (158,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	S 3 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	200 %	105 ㎡	7.5 m x 14.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 8 ㎡程度の 1 K 4 戸を想定			有効率 の理由	93.3 %	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	60.00	90.0	54.00	1,870	100,980	1.0	100,980		
2 ~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,890	107,730	1.0	107,730		
~										
~										
~										
計		180.00	93.3	168.00		316,440		316,440		
年額支払賃料					316,440 円 x 12ヶ月 =					3,797,280 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 168.00 ㎡ x 12ヶ月 =					181,440 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					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,978,720 円 x 5.0 % + 円 x % =					198,936 円
以上計 + a+ - -										3,779,784 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 316,440 円 x 95.0 % x 0.2563 =					77,048 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 + + +					3,856,832 円 (36,732 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 6 C (賃) - 701	2,605 (2,551)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	1,973	対象基準階の 月額実質賃料 1,930 円/㎡
b	福岡博多 6 C (賃) - 702	1,867 (1,828)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,886	月額支払賃料 (1,890 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	141,600 円	35,400,000 x	0.4 %
維持管理費	517,234 円	3,978,720 x	13.0 %
公租公課	土地 49,000 円	査定額	
	建物 300,900 円	35,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,400 円	35,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,400 円	35,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,079,534 円 (	10,281 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	35,400,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,166,480 円 (20,633 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,856,832 円
総費用			1,079,534 円
純収益 -			2,777,298 円
建物等に帰属する純収益			2,166,480 円
土地に帰属する純収益 -			610,818 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			596,769 円 (5,684 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	16,576,917 円 (		158,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡博多(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	48,100,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区堅粕 4 丁目 3 9 1 番 1 外「堅粕 4 - 1 7 - 3」			地積 (㎡)	194	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種20m (70,180)		
	正方形	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	博多1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし	街 4.5 m 市道	交通 博多駅 北東方 1 km	法令 1 住居 (70,180) 準防	規制 高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅や共同住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	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	253,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	202,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡都心部へのアクセスに優れた JR 沿線の住宅地域であり、需要者の中心は、従来よりの地縁者、相対的に所得が高い一次取得者層のほか、共同住宅の建設を企図する不動産業者等も含まれる。優良な戸建住宅地のほか、周辺のマンション用地への需要も堅調であるが、地価の上昇幅は昨年と同様である。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね 1㎡当たり 250,000 円程度が中心になるものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、最有効使用の共同住宅を想定したが、当該地域では自己の居住を目的とした取引が多いことから、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により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 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	180,000 円/㎡	[112.8]	100	100	[100.0]	248,000	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -4.0 0.0 要 環境 -13.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
	180,000 円/㎡		100	[100.0]	[81.8]	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 217,000 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 +14.3 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
									{ 一般的 } 低金利政策による影響や福岡市の人口増加等により、博多区内における不動産需要は、住宅地及び商業地ともに底堅い状況である。
									{ 地域 } 中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地価は上昇基調で推移している。
									{ 個別的 } 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C-1	福岡市博多区		貸家建付地	()	袋地等	北東7.6 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡博多6C-5	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多6C-412	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東2.7 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
d	福岡博多6C-415	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北東6 m市道		準工 (60,200)		
e	福岡博多6C-501	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	西16.2 m市道		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	() 172,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	243,887	$\frac{100}{[96.9]}$	251,689	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	252,000	
b	() 226,079	$\frac{100}{[100.0]}$	[114.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	258,634	$\frac{100}{[98.8]}$	261,775	画地 0.0 行政 0.0	262,000	
c	() 196,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,612	$\frac{100}{[83.0]}$	251,340	その他 0.0	251,000	
d	() 207,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	241,978	$\frac{100}{[97.9]}$	247,169	その他 0.0	247,000	
e	() 245,279	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	289,702	$\frac{100}{[114.5]}$	253,015	[100.0] 100	253,000	
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 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 253,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,686,438	915,650	3,770,788	2,365,550	1,405,238	(0.9774) 1,373,480	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	39,242,286 円 (202,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	194 ㎡	13.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 3 2 ㎡のワンルーム 6 戸を想定			有効率 の理由	95.0 %	共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	100.00	95.0	95.00	2,050	194,750	2.0	389,500
2 ~ 2	住宅	100.00	95.0	95.00	2,100	199,500	2.0	399,000
~								
~								
~								
計		200.00	95.0	190.00		394,250		788,500
年額支払賃料				394,250 円 x 12ヶ月 = 4,731,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利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 (%))				4,731,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 236,550 円				
以上計 + a+ - -				4,494,450 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 788,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 191,988 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 + + +				4,686,438 円 (24,157 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 6 C (賃) - 503	2,398 (2,398)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,398	対象基準階の 月額実質賃料 2,190 円/㎡
b	福岡博多 6 C (賃) - 502	2,111 (2,111)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,132	月額支払賃料 (2,100 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	156,400 円	39,100,000 x	0.4 %
維持管理費	236,550 円	4,731,000 x	5.0 %
公租公課	土地 112,200 円	査定額	
	建物 332,300 円	39,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	39,100 円	39,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,100 円	39,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	915,650 円 (	4,720 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	39,100,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 x 40 % + 0.0608 x 40 % + 0.0871 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,365,550 円 (12,194 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,686,438 円	
総費用		915,650 円	
純収益 -		3,770,788 円	
建物等に帰属する純収益		2,365,550 円	
土地に帰属する純収益 -		1,405,238 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,373,480 円 (7,080 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	39,242,286 円 (	202,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	334,000,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路線価	[令和 6年1月]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区麦野6丁目10番1「麦野6-10-13」				地積(㎡)	1,112	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形1:1.2	共同住宅S3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北西7.8m市道、三方路	水道、ガス、下水	雑餉隈300m	(その他)高度地区2種20m(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 0m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	7.8m市道	交通施設	雑餉隈駅 北東方300m	法令 1住居(60,200) 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	三方路 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		310,000 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		293,000 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね300,000円/㎡程度が中心になるものと思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 -6.0 要 環境 -22.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡博多 - 3	[107.4]	100	100	[104.0]	300,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 -6.0 要 環境 -22.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡博多(県) - 4	[112.8]	100	100	[104.0]	300,000		
(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 252,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	ゼロ金利政策の転換や円安の影響など景気の不透明要因が山積する中、海外資金の流入等も相俟って不動産需要は堅調に推移している。	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 -6.0 要 環境 -22.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	- 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/㎡							
変動率		年間 +19.0 %	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6C-402	福岡市博多区		更地	()	不整形	南東15 m市道 北東8 m 角地		準工 (70,200)	
b	福岡博多6C-709	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東8 m市道 西6 m 南西6 m 三方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡博多6C-410	福岡市博多区		更地	()	不整形	南西18 m市道		準住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡博多6C-315	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	東18 m市道 北6.5 m 西6 m 三方路		準住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 273,153	100 [100.0]	[119.0] 100	100 [/]	100 [100.9]	322,153	100 [111.8]	288,151	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	300,000
b	() 365,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.8]	365,973	100 [121.2]	301,958	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	314,000
c	() 243,309	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	289,808	100 [101.3]	286,089	その他 0.0	298,000
d	() 332,471	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	335,637	100 [113.4]	295,976	[104.0] 100	308,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +1.58	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.5 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +1.20	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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						
	分譲マンションが最有効使用と判断したことにより、収益還元法を採用せずに関税法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンションが最有効使用のため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,185,269,172	859,422,433	15	680,000	2,130.00	270,000	2,980.00	
開発法による価格		325,846,739円 (293,000円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
総面積		公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)			
		a 道路	b 公園	c その他						
1,112㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,112.00㎡					
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)					
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
613.00 ㎡		2,980.00㎡		2,220.00㎡		760.00㎡		2,130.00㎡		R C 6 F (27戸) 78㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(55.1%)		(268.0%)		(199.6%)		(68.3%)		(71.48%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離：
								m m		7.8 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅		680,000 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		680,000 円 / ㎡ ×		2,130.00 ㎡ =		1,448,400,000 円		
		店舗等		円 / ㎡ ×		㎡ =		0 円		
						合 計		1,448,400,000 円		
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料						
		270,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		278,100 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)						
		278,100 円 / ㎡ ×		2,980.00 ㎡ =		828,738,000 円				
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠										
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		1,448,400,000 円 ×		13 % =		188,292,000 円				
支出合計		+		+		1,017,030,000 円				
(4)-4 投下資本収益率										
		15 %								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		9ヶ月		販売管理費 (2 期目)		14ヶ月
建築工事 (2 期目)		12ヶ月		販売収入 (2 期目)		14ヶ月		販売管理費 (3 期目)		0ヶ月
建築工事 (3 期目)		18ヶ月		販売収入 (3 期目)		18ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (×)
収入		販売総額 (1 期)		101,388,000 円 (7 %)		× 0.9005		(9 ヶ月)		= 91,299,894 円
		販売総額 (2 期)		43,452,000 円 (3 %)		× 0.8495		(14 ヶ月)		= 36,912,474 円
		販売総額 (3 期)		1,303,560,000 円 (90 %)		× 0.8109		(18 ヶ月)		= 1,057,056,804 円
収入合計		-		-		-		-		1,185,269,172 円
支出		建築工事費 (1 期)		82,873,800 円 (10 %)		× 0.9325		(6 ヶ月)		= 77,279,819 円
		建築工事費 (2 期)		82,873,800 円 (10 %)		× 0.8696		(12 ヶ月)		= 72,067,056 円
		建築工事費 (3 期)		662,990,400 円 (80 %)		× 0.8109		(18 ヶ月)		= 537,618,915 円
		開発負担金		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
		販売管理費 (1 期)		150,633,600 円 (80 %)		× 0.9325		(6 ヶ月)		= 140,465,832 円
		販売管理費 (2 期)		37,658,400 円 (20 %)		× 0.8495		(14 ヶ月)		= 31,990,811 円
		販売管理費 (3 期)		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)		= 0 円
支出合計		-		-		-		-		859,422,433 円
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		1,185,269,172 円 -		支出の現価の総和		859,422,433 円 =		開発法による価格 325,846,739 円 293,000 円 / ㎡

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂1丁目118番「那珂1-8-25」				地積(㎡)	181	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	正方形	住宅W2	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ既成住宅地域	北3.8m市道	水道、ガス、下水	竹下900m	(その他)高度地区2種20m(60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 20m、南 50m、北 90m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.8m市道	交通施設	竹下駅 北東方900m	法令 1住居(60,160)高度地区2種20m
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測。地価は引き続き上昇傾向にある。						
(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	206,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	178,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心はサラリーマンを中心とした一次取得者層の他、共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等が中心である。一般戸建住宅地のほか、マンション用地の需要も堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね200,000円～210,000円/㎡程度が中心になるものと判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、資料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 福岡博多 - 3	[107.4]	100	100	[100.0]	203,000		
	公示価格 189,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡			価格変動形状成因の	変動形状成因の	(- 一般的要因) ゼロ金利政策の転換や円安の影響など景気の不透明要因が山積する中、海外資金の流入等も相俟って不動産需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 - 3 公示価格 189,000 円/㎡						(- 地域要因) アサヒビール跡地利用の期待感等で住宅需要は堅調。不動産開発業者等の素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。	(- 個別的要因) 個別要因に変動はない。
	変動率	年間 +12.8%	半年間 +7.4%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C - 310	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西3.5 m市道 南西1.5 m 角地		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
b	福岡博多6C - 906	福岡市博多区		更地	()	不整形	南西3.5 m市道		工業 (60,200)		
c	福岡博多6K - 605	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東5.1 m市道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種29m		
d	福岡博多6C - 101	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西3.7 m市道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 207,291	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	215,744	100 [103.5]	208,448	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	208,000	
b	() 163,985	100 [100.0]	[123.6] 100	100 [/]	100 [94.1]	215,394	100 [101.7]	211,794	環境 0.0 画地 0.0	212,000	
c	() 206,776	100 [100.0]	[110.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	220,495	100 [108.2]	203,785	行政 0.0 その他 0.0	204,000	
d	() 192,619	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	217,640	100 [107.6]	202,268	その他 0.0	202,000	
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 -0.5	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.5	環境 +5.0	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： 206,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,201,039	892,960	3,308,079	2,123,640	1,184,439	(0.9770) 1,157,197	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	32,144,361 円 (178,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	93.00	L S 2 F		186.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60%	200%	160%	181㎡	14.5 m x 13.5 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸数4戸、平均専有面積40㎡程度を想定			有効率 の理由	100.0%	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	93.00	100.0	93.00	1,800	167,400	2.0	334,800		
2 ~ 2	住宅	93.00	100.0	93.00	1,900	176,700	2.0	353,400		
~										
~										
計		186.00	100.0	186.00		344,100		688,200		
年額支払賃料		344,100円 x 12ヶ月 = 4,129,200円								
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円								
b共益費(管理費)の算出根拠		地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して査定								
その他の収入(駐車場使用料等)		10,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 240,000円								
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金にて充当 0円								
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))		4,129,200円 x 4.0% + 240,000円 x 4.0% = 174,768円								
以上計 + a+ - -		4,194,432円								
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		688,200円 x 96.0% x 1.00% = 6,607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 + + +		4,201,039円 (23,210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6K (賃) - 4	1,996 (1,954)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,996	対象基準階の 月額実質賃料 1,903円/㎡
b	福岡博多6K (賃) - 304	1,672 (1,637)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,672	月額支払賃料 (1,900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	138,800 円	34,700,000 x	0.4 %
維持管理費	218,460 円	4,369,200 x	5.0 %
公租公課	土地	171,400 円	査定額
	建物	294,900 円	34,700,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	892,960 円 (	4,933 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	34,700,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 186.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,123,640 円 (11,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,201,039 円	
総費用		892,960 円	
純収益 -		3,308,079 円	
建物等に帰属する純収益		2,123,640 円	
土地に帰属する純収益 -		1,184,439 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,157,197 円 (6,393 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	32,144,361 円 (	178,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡博多(県) - 5	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	15,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	103,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区金の隈 1 丁目 9 9 3 番 2 6 「金の隈 1 - 6 - 3」			地積 (m ²)	149	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	雑餉限 2.8 km	(その他) 高度地区 2 種 20m					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 市道	交通施設	雑餉限駅 北方 2.8 km 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 最高 20m 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。なお、郊外の既存住宅地は未だ割安感があることから需要は根強く、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	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	標準価格	104,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	82,900 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区の郊外及び隣接周辺市町で、戸建住宅を主とする住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内及び隣接市町に通勤するエンドユーザーのほか、転売目的の地元不動産業者等である。近年は地価の高騰で、未だ割安感のある市郊外に需要がシフトしており、個人及び不動産業者いずれも土地の取得意欲は強く取引が活発化している。土地取引の中心価格帯は 1 5 0 0 万円前後、新築住宅は 3 0 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	比準価格は、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、更に近隣周辺における公示地・基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]							
	円 / m ²	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 92,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	博多区の不動産市況は、新駅や大型商業施設の開業により取引件数が大幅に増加し、マンションや戸建分譲地の需要は旺盛である。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	- 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 +12.0 %	半年間 %			個別的要因					個別的要因	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多6C - 1001	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ正方形	東4 m市道 南5.4 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区					
b	福岡博多6K - 1110	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東2.5 m市道		工業 (60,200)					
c	福岡博多6K - 406	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		1低専 (50,80)					
d	福岡博多6C - 1207	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西5 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 100,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	110,739	$\frac{100}{[105.6]}$	104,866	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 104,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,722	$\frac{100}{[116.5]}$	98,474		0.0 0.0 0.0				
c	() 154,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	166,803	$\frac{100}{[153.9]}$	108,384		0.0 0.0				
d	() 116,619	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	132,369	$\frac{100}{[126.8]}$	104,392		0.0 0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$\frac{[100.0]}{100}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 -3.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 +0.92	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	-9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+28.0
c	正常	% / 月 +0.93	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 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+62.0
d	正常	% / 月 +1.01	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 -1.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+32.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 104,000 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,808,387	596,920	2,211,467	1,756,440	455,027	(0.9770) 444,561	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	12,348,917 円 (82,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	149 ㎡	10.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 35 ㎡ (1LDK) 4戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,540	107,800	1.0	107,800
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		217,700		217,700
年額支払賃料				217,700 円 x 12ヶ月 = 2,612,400 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				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 288,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,612,400 円 x 5.0 % + 288,000 円 x 5.0 % = 145,020 円				
以上計 + a+ - -				2,755,380 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 217,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 53,007 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,808,387 円 (18,848 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6C (賃) - 1101	1,204 (1,202)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,486	対象基準階の 月額実質賃料 1,604 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1102	1,194 (1,194)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,615	月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,800 円	28,700,000 x	0.4 %
維持管理費	145,020 円	2,900,400 x	5.0 %
公租公課	土地 35,800 円	査定額	
	建物 243,900 円	28,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	596,920 円 (	4,006 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	28,700,000 円	設計監理料率 199,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,756,440 円 (11,788 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,808,387 円	
総費用		596,920 円	
純収益 -		2,211,467 円	
建物等に帰属する純収益		1,756,440 円	
土地に帰属する純収益 -		455,027 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		444,561 円 (2,984 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	12,348,917 円 (	82,900 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	245,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	180,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区西春町3丁目5番2「西春町3-3-33」				地積(㎡)	422	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域	南西5.8m 市道	水道、ガス、下水	春日原750m	(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 20m、北 130m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 19m、規模 440㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	令和6年3月、春日原駅が特急停車駅となり、同駅周辺整備事業も進行中。	街路	5.8m市道	交通施設	春日原駅 北西方750m	法令 1住居(60,200) 高度地区2種15m
地域要因の将来予測	大野城市、春日市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域である。春日原駅が特急停車駅となり利便性が向上。西鉄春日原駅周辺整備事業等も背景に、今後は発展的に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	248,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	194,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及びJR鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は賃貸マンション建設を目論む不動産会社等と見られる。当圏域は通勤、通学の利便性に優れ、底堅い賃貸需要が見込まれることから、マンション用地の取得需要は旺盛である。市場の中心価格帯は容積率100%当たり40万円/坪前後と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する賃貸マンション適地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	福岡博多(県) - 4	[112.8]	100	100	[100.0]	244,000	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 要 環境 -8.0 0.0 因 行政 -2.0 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 210,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		当区の人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地、中南部の戸建住宅地ともに需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		令和6年3月、春日原駅が特急停車駅となり利便性が向上。駅構内の商業施設も開業予定であり、マンション用地需要は引き続き高い。		
変動率 年間 +16.7% 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	福岡博多6C-706	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	東8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡博多6C-316	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南西18 m市道 北西5.5 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種15m		
c	福岡博多6C-709	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東8 m市道 西6 m 南西6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
d	福岡博多6C-1116	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西15 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 196,012	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	220,365	100 [91.8]	240,049	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	240,000	
b	() 229,901	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	243,293	100 [103.0]	236,207	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	236,000	
c	() 365,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.8]	365,973	100 [107.1]	341,711	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	342,000	
d	() 259,803	100 [100.0]	[112.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	292,278	100 [109.2]	267,654	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	268,000	
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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 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： 248,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,864,646	5,015,080	12,849,566	9,952,400	2,897,166	(0.9599) 2,780,990	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	81,793,824 円 (194,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	180.00	R C 5 F		810.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	422㎡	22.5 m x 18.7 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	4 1㎡程度の1LDK、総戸数18戸			有効率 の理由	91.6%	R C造共同住宅として概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	住宅	180.00	90.0	162.00	1,800	291,600	1.0		291,600		
							1.0		291,600		
2 ~ 2	住宅	180.00	93.0	167.40	1,830	306,342	1.0		306,342		
							1.0		306,342		
3 ~ 3	住宅	180.00	93.0	167.40	1,850	309,690	1.0		309,690		
							1.0		309,690		
4 ~ 4	住宅	180.00	93.0	167.40	1,870	313,038	1.0		313,038		
							1.0		313,038		
5 ~ 5	住宅	90.00	86.0	77.40	1,900	147,060	1.0		147,060		
							1.0		147,060		
計		810.00	91.6	741.60		1,367,730			1,367,730		
年額支払賃料						1,367,730 円 x 12ヶ月 =				16,412,760 円	
a共益費(管理費)						120 円/㎡ x 741.60 ㎡ x 12ヶ月 =				1,067,904 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)						10,000 円/台 x 8台 x 12ヶ月 +				= 960,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						17,480,664 円 x 5.0 % + 960,000 円 x 5.0 % =				922,033 円	
以上計 + a+ - -										17,518,631 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,367,730 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,993 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 %) 1,367,730 円 x 95.0 % x 0.2563 =				333,022 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						17,864,646 円 (42,333 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6C (賃) - 6	2,268 (2,175)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	2,062	対象基準階の 月額実質賃料 1,891 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 9	1,689 (1,620)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,816	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 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	716,000 円	179,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,212,880 円	18,440,664 x	12.0 %
公租公課	土地 206,700 円	査定額	
	建物 1,521,500 円	179,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	179,000 円	179,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	179,000 円	179,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,015,080 円 (	11,884 円 / m ²)	(経費率 28.1 %)
(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)	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	0.9599
(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	179,000,000 円	設計監理料率 215,000 円 / m ² x 810.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 x 40 % +	仕上部分 0.0538 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,952,400 円 (23,584 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,864,646 円
総費用			5,015,080 円
純収益 -			12,849,566 円
建物等に帰属する純収益			9,952,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,897,166 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,780,990 円 (6,590 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	81,793,824 円 (		194,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	74,300,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	190,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区空港前 2 丁目 1 8 4 0 番 2 外「空港前 2 - 1 4 - 4 9」			地積 (㎡)	295	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が存する住宅地域	南西 5.8 m 市道	水道、下水	福岡空港 550 m	(その他) 高度地区 2 種 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 22 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5.8 m 市道	交通 福岡空港駅 北東方 550 m	法令 1 住居 (60,200)	規制 高度地区 2 種 20m		
	地域要因の将来予測	緩やかな傾斜のある既成住宅地域であり、戸建住宅や共同住宅が混在している。空港及び空港駅まで徒歩圏内であるため、戸建住宅の取得需要及びアパートの賃貸需要は強い。							
(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	259,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	226,000 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に博多区北東部及び隣接市町の住宅が存する地域である。福岡空港への接近性に優れており、単身・ファミリー、分譲・賃貸と多様な用途が見込まれる。市中心部の価格高騰に伴い、不動産の取得需要は郊外に向かいつつあるが、当該地域は比較的都心にも近いいため不動産の取得需要は強く、地価は上昇傾向である。中心となる価格帯は、敷地規模により異なるため、把握することが困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用し、適切に試算されており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 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	福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	180,000 円 / ㎡	[112.8]	100	100	[100.0]	251,000	0.0 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
			100	[100.0]	[80.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 225,000 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 +12.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
								(一般的 要因)	博多区内の人口・世帯数は増加傾向である。市内の土地の供給は少ないが、不動産の取得需要は用途を問わず依然堅調である。
								(地域 要因)	空港への接近性に優れており、賃貸・分譲・戸建の取得需要は強く、地価は上昇傾向で推移している。
								(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

(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6K - 1308	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東5.2 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡博多6C - 5	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多6C - 4	福岡市博多区		建付地	()	不整形	西4.1 m市道		準工 (60,200)		
d	福岡博多6C - 412	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東2.7 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 217,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	217,039	$\frac{100}{[84.5]}$	256,851	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	257,000	
b	() 226,079	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	258,634	$\frac{100}{[95.1]}$	271,960	画地 0.0 行政 0.0	272,000	
c	() 220,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	259,486	$\frac{100}{[91.3]}$	284,212	その他 0.0	284,000	
d	() 196,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,612	$\frac{100}{[82.9]}$	251,643	その他 0.0	252,000	
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 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -1.0	画地 -5.0	行政 -2.0	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 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 259,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,962,950	2,177,580	7,785,370	5,402,650	2,382,720	(0.9774) 2,328,871	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	66,539,171 円 (226,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,740	256,650	2.0	513,300
							1.0	256,650
2 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,830	269,925	2.0	539,850
							1.0	269,925
3 ~	住宅	147.50	100.0	147.50	1,830	269,925	2.0	539,850
							1.0	269,925
~								
~								
計		442.50	100.0	442.50		796,500		1,593,000 796,500
年額支払賃料					796,500円 x 12ヶ月 = 9,558,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					16,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 576,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					9,558,000円 x 4.0% + 円 x % = 382,320円			
以上計 + a+ - -					9,751,680円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,593,000円 x 96.0% x 1.00% = 15,293円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 796,500円 x 96.0% x 0.2563 = 195,977円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円			
総収益 + + +					9,962,950円 (33,773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6C (賃) - 1201	1,677 (1,642)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	1,878	対象基準階の 月額実質賃料 1,870円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1202	1,551 (1,518)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [91.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [100.0]	1,853	月額支払賃料 (1,830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	357,200 円	89,300,000 x	0.4 %
維持管理費	709,380 円	10,134,000 x	7.0 %
公租公課	土地 173,400 円	査定額	
	建物 759,000 円	89,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	89,300 円	89,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,300 円	89,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,177,580 円 (	7,382 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(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	89,300,000 円	設計監理料率 196,000 円 / m ² x 442.50 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	5,402,650 円 (18,314 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,962,950 円	
総費用		2,177,580 円	
純収益 -		7,785,370 円	
建物等に帰属する純収益		5,402,650 円	
土地に帰属する純収益 -		2,382,720 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,328,871 円 (7,894 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	66,539,171 円 (	226,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価 [令和 6年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂6丁目283番1「那珂6-16-16」				地積(㎡)	209	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	正方形	住宅W2	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	西7.8m市道	水道、ガス、下水	竹下750m	(その他)高度地区2種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 70m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、			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	7.8m市道	交通施設	竹下駅南東方750m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	200,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は博多区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は一般給与所得者層や不動産業者等である。需要の中心となる価格帯は1坪80万円程度であるが、青果市場跡地の大規模商業施設のオープンで居住利便性が向上しており、更なる高値取引もみられる状況がまだ続いている。特にマンション用地については、容積率100%あたりの価格が1坪60万円が最低価格水準となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は比較的居住利便性の高い住宅地域に存し、投資採算性よりも居住利便性を考慮した周辺相場を踏まえて取引が行われるケースがほとんどであり、賃貸事業の投資採算性はあまり考慮されない。したがって、本件ではこうした市場の実態を考慮し、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、収益価格も比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	福岡博多(県) - 4 前年指定基準地の価格 180,000 円/㎡	[112.8] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	[100.0] 100	237,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 215,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数及び有効求人倍率は前年同月比減少傾向続く。個人消費前年同月比減少が目立ってきた。		
	- 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 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	青果市場跡地にバスターミナルも有する大規模商業施設がオープンしたことで、周辺では住宅だけではなく店舗等の開発も増加傾向続く。	
変動率		年間 +11.6 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多6C-101	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西3.7 m市道		1住居(60,160)高度地区2種20m	
b	福岡博多6K-1112	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西8 m市道 南西4 m 準角地		準工(70,200)	
c	福岡博多6C-310	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北西3.5 m市道 南西1.5 m 角地		1住居(70,160)高度地区2種20m	
d	福岡博多6K-311	福岡市博多区		建付地	()	長方形	西7.7 m市道		2住居(60,200)高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 192,619	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	217,640	100 [81.9]	265,739	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	266,000
b	() 381,274	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	370,169	100 [137.2]	269,802	画地 0.0 行政 0.0	270,000
c	() 207,291	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	215,744	100 [94.9]	227,338	その他 0.0	227,000
d	() 166,364	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	182,335	100 [76.0]	239,914	その他 0.0	240,000
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 +1.07	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.80	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 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 250,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため							
(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)	
		5,393,718	1,326,716	4,067,002	2,702,700	1,364,302	(0.9784) 1,334,833	(3.6 0.4) 3.2 %
		収益価格	41,713,531 円 (200,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,880	212,064	2.0	424,128		
2 ~ 2	共同住宅	124.00	91.0	112.80	1,930	217,704	2.0	435,408		
~										
~										
~										
計		248.00	91.0	225.60		429,768		859,536		
年額支払賃料						429,768 円 x 12ヶ月 = 5,157,216 円				
a共益費(管理費)						89 円/㎡ x 225.60 ㎡ x 12ヶ月 = 240,941 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,398,157 円 x 4.0 % + 円 x % = 215,926 円				
以上計 + a+ - -						5,182,231 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 859,536 円 x 96.0 % x 0.2563 = 211,487 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						5,393,718 円 (25,807 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多6K (賃) - 304	1,672 (1,637)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [110.0]	1,882	対象基準階の 月額実質賃料 2,012 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 101	2,093 (2,093)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [110.0]	2,044	月額支払賃料 (1,930 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	184,800 円	46,200,000 x	0.4 %
維持管理費	539,816 円	5,398,157 x	10.0 %
公租公課	土地	117,000 円	査定額
	建物	392,700 円	46,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	46,200 円	46,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,200 円	46,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,326,716 円 (	6,348 円 / m ²)	(経費率 24.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9784
(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	46,200,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 248.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,702,700 円 (12,932 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,393,718 円
総費用			1,326,716 円
純収益 -			4,067,002 円
建物等に帰属する純収益			2,702,700 円
土地に帰属する純収益 -			1,364,302 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,334,833 円 (6,387 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	41,713,531 円 (		200,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	43,200,000 円	1㎡当たりの価格	236,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	175,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区春町 2 丁目 1 0 番「春町 2 - 1 - 1 6」			地積 (㎡)	183	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	長方形 2 : 1	住宅 L S 2	戸建住宅のほか、マンションも見られる住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	桜並木 350 m	(その他) 高度地区 2 種 20m
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 10 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	令和 6 年 3 月に新駅「桜並木」駅が開業。	街路	6.0 m 市道	交通施設	桜並木駅 北東方 350 m 法令 1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 20m 規制
	地域要因の将来予測	令和 6 年 3 月、「桜並木」駅が開業。今後駅構内には商業施設も開業予定であり、更なる利便性の向上が期待される。規模の大きい画地にはマンション建設も散見され、今後は発展的に推移するものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	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	240,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	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	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及び JR 鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は都心への通勤者世帯であるが、アパートの建設を目的とする建設会社、建売住宅を供給する業者等の参入も想定される。当地域近隣に「桜並木」駅が開業したことに加え、JR も利用可能であり、人気が高まっている。市場の中心価格帯は土地のみで 4,000 万円 ~ 4,500 万円程度と把握される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。収益価格は試算の過程において想定要素が介在するものの、周辺にはアパート等も散見され、一定の規範性が認められる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 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 福岡博多(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 180,000 円 / ㎡	[112.8] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	100	234,000	0.0 地 街路 -5.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 -6.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 205,000 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	当区の人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地、中南部の戸建住宅地とも需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域 要因)	令和 6 年 3 月、近隣地域から徒歩 5 分に「桜並木」駅が開業。今後駅構内の商業施設も開業予定であり、利便性の向上が見込まれる。		
	変動率	年間 +15.1 % 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	福岡博多6K - 604	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m		
b	福岡博多6C - 512	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	西6.4 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	福岡博多6C - 702	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5.6 m市道		1住居 (60,200)		
d	福岡博多6C - 1111	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東4 m道路		1住居 (60,160) 高度地区2種最高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	() 182,721	$\frac{100}{[100.0]}$	[114.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	208,850	$\frac{100}{[91.0]}$	229,505	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 260,191	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	280,746	$\frac{100}{[111.1]}$	252,697		230,000	
c	() 211,266	$\frac{100}{[100.0]}$	[116.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	245,702	$\frac{100}{[100.0]}$	245,702		253,000	
d	() 192,245	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	218,967	$\frac{100}{[93.1]}$	235,195		246,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			235,000	
								[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 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 :	240,000 円 / ㎡]		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,786,579	1,244,276	3,542,303	2,330,110	1,212,193	(0.9777) 1,185,161	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	34,857,676 円 (190,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,750	183,750	1.0	183,750
2 ~ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,780	186,900	1.0	186,900
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		370,650		370,650
年額支払賃料				370,650 円 x 12ヶ月 = 4,447,800 円				
a共益費(管理費)				100 円/㎡ x 210.00 ㎡ x 12ヶ月 = 252,000 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)				10,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,699,800 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 246,990 円				
以上計 + a+ - -				4,692,810 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				370,650 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,521 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 %) 370,650 円 x 95.0 % x 0.2563 = 90,248 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 + + +				4,786,579 円 (26,156 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 6 C (賃) - 5	2,040 (1,997)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,892	対象基準階の 月額実質賃料 1,819 円/㎡
b	福岡博多 6 C (賃) - 8	1,707 (1,671)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,778	月額支払賃料 (1,780 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	155,600 円	38,900,000 x	0.4 %
維持管理費	592,776 円	4,939,800 x	12.0 %
公租公課	土地 87,500 円	査定額	
	建物 330,600 円	38,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	38,900 円	38,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,244,276 円 (	6,799 円 / m ²)	(経費率 26.0 %)
(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	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	0.9777
(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	38,900,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 210.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.0865 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,330,110 円 (12,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,786,579 円	
総費用		1,244,276 円	
純収益 -		3,542,303 円	
建物等に帰属する純収益		2,330,110 円	
土地に帰属する純収益 -		1,212,193 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,185,161 円 (6,476 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	34,857,676 円 (	190,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	4,030,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,600,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	4,190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東1丁目245番外「博多駅東1-12-6」				地積(㎡)	719	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600) 防火	
	長方形 1:3.5	店舗兼事務所 SRC 9	中高層事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域	西30 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多150 m	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			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 15 m、奥行 約 50 m、			規模	750 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	30 m 国道	交通施設	博多駅東方150 m	法令 商業(100,600) 防火 規制 駐車場整備地区
地域要因の将来予測	オフィスを中心とした商業地として一層成熟すると予測する。オフィス賃貸市場の先行き不透明感があってもオフィス用地取得に依然として前向きな需要者が多く、地価はもうしばらく上昇傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,750,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	4,970,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は博多駅地区や天神地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。オフィス賃貸市場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依然旺盛で、利回りが低い状態が続く。オフィス用地についても優良地については需要は旺盛。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪300万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス賃貸市場には先行きの不透明感があるが、依然として優良物件が市場に出れば需要が競合し、開発後の物件の利回りが低い状態も続いているため、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,450,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数及び有効求人倍率は前年同月比減少傾向続く。個人消費前年同月比減少が目立ってきた。	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 2 公示価格 5,500,000 円/㎡							
変動率	年間	+2.8 %	半年間	+1.8 %				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多6 KDH - 102	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西36 m市道 南西22 m 南東4 m 三方路		商業 (100,585) 駐車場整備地区				
b	福岡博多6 K - 209	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,600)				
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6 KDH - 101	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西31 m市道 南東22 m 北7 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
e	福岡中央6 C - 505	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 3,574,293	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [90.0]	100 [107.0]	3,878,646	100 [65.8]	5,894,599	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,190,000			
b	() 2,703,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,574,821	100 [52.1]	4,942,075	環境 0.0	5,190,000			
c	() 3,932,124	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	3,744,880	100 [75.2]	4,979,894	画地 +5.0	5,230,000			
d	() 3,329,569	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [93.0]	100 [96.3]	3,851,577	100 [66.5]	5,791,845	行政 0.0 その他 0.0	6,080,000			
e	() 4,147,524	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,147,524	100 [69.3]	5,984,883	[105.0] 100	6,280,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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	行政 -6.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	画地 -3.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,750,000 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)	
		314,568,990	99,360,456	215,208,534	91,425,000	123,783,534	(0.9244) 114,425,499	(3.6 0.4) 3.2 %
		収益価格	3,575,796,844 円 (4,970,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	426.01	S 12 F		4,416.25		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	719 ㎡	14.5 m x 50.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸し店舗、2～12階はフロア貸し事務所、駐車場はタワー式48台を想定。			有効率の理由	68.0 %	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	414.67	68.1	282.24	14,066	3,969,988	12.0		47,639,856	
2 ~ 12	事務所	363.78	68.0	247.50	6,806	1,684,485	12.0		20,213,820	
~										
~										
計		4,416.25	68.0	3,004.74		22,499,323			269,991,876	
年額支払賃料						22,499,323 円 x 12ヶ月 =				269,991,876 円
a共益費(管理費)						1,059 円/㎡ x 3004.74 ㎡ x 12ヶ月 =				38,184,236 円
b共益費(管理費)の算出根拠						周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						35,000 円/台 x 48 台 x 12ヶ月 +				= 20,160,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						308,176,112 円 x 4.0 % + 20,160,000 円 x 20.0 % =				16,359,044 円
以上計 + a+ - -										311,977,068 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						269,991,876 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,591,922 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						314,568,990 円 (437,509 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多5C DH(賃 - 101	5,204 (5,142)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	6,505	対象基準階の 月額実質賃料 6,874 円/㎡
b	福岡博多6C DH(賃 - 1301	5,499 (5,445)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [78.0]	<u>100</u> [100.0]	7,421	月額支払賃料 (6,806 円/㎡)
c	福岡博多6C DH(賃 - 1302	5,499 (5,445)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [79.0]	<u>100</u> [100.0]	7,327	基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	7,950,000 円	1,590,000,000 x	0.5 %
維持管理費	45,967,056 円	328,336,112 x	14.0 %
公租公課	土地 28,748,400 円	査定額	
	建物 13,515,000 円	1,590,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,590,000 円	1,590,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,590,000 円	1,590,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	99,360,456 円 (	138,193 円 / m ²)	(経費率 31.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9244
(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	1,590,000,000 円	設計監理料率 350,000 円 / m ² x 4,416.25 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 30 % +
			設備部分 0.0852 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	91,425,000 円 (127,156 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			314,568,990 円
総費用			99,360,456 円
純収益 -			215,208,534 円
建物等に帰属する純収益			91,425,000 円
土地に帰属する純収益 -			123,783,534 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			114,425,499 円 (159,145 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	3,575,796,844 円 (		4,970,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	1,230,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,090,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 790,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区東光 2 丁目 1 5 2 番 2 外 「東光 2 - 1 6 - 2 6」			地積 (m ²)	1,133	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) 地区計画等 (90,400)		
	不整形 1 : 2.5	事務所兼倉庫 R C 3	中層事務所、営業所、中高層共同住宅等が建ち並び路線商業地域	南西 20 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多 800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 70 m、北 60 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 54 m、規模 1,100 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	自動車関連店舗のほか分譲マンション及び賃貸マンションも立地	街路	2 0 m 国道	交通施設	博多駅 北東方 800 m 法令 商業 (80,400) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	博多駅から徒歩圏内で国道 3 号に面し、沿道型施設の集積にとどまらず用途の多様性が高い。当地域は駅から徒歩圏内でマンション需要も見込まれることから、今後も地価の上昇は拡大傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	+3.0 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,120,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	961,000 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、博多区及び中央区のうち博多駅周辺の路線商業地域を圏域とする。主な需要者は、不動産デベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。近時では今後の動向を見据えた投資・開発もみられ、オフィス売買市場では取得に前向きな需要者が依然として根強く、更にマンション用地の取得も激しさを増している。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、坪単価で 3 5 0 ~ 4 5 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	比準価格は、類似性が高く価格牽連性を有する事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に達しつつあるが建築費の高騰で純収益が圧迫され、若干低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に意思決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 / 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	福岡博多(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / 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
	前年指定基準地の価格	1,430,000 円 / m ²	[116.1]	100	100	[102.0]	1,080,000		
			100	[105.0]	[148.8]	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 940,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	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。			
	変動率	年間 +16.0 %	半年間 %		(地域要因)	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価の上昇率は拡大傾向にある。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多6C - 201	福岡市博多区		更地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,473)				
b	福岡博多6C - 1101	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北東12 m市道 南3.5 m 準角地		商業 (100,400) 駐車付置義務				
c	福岡博多6C - 1106	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務				
d	福岡博多6K - 10	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北東11 m市道 北西2.6 m 角地		近商 (100,300)				
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	() 1,267,998	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,698,871	$\frac{100}{[148.5]}$	1,144,021	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	() 855,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	1,001,521	$\frac{100}{[96.5]}$	1,037,846		1,170,000			
c	() 1,276,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,447,529	$\frac{100}{[131.9]}$	1,097,444		1,060,000			
d	() 938,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	1,101,172	$\frac{100}{[98.3]}$	1,120,216		1,120,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100	1,140,000			
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	その他	% / 月 +1.30	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	0.0 +10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +35.0
b	正常	% / 月 +1.34	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	-9.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +6.0
c	正常	% / 月 +1.34	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +20.0
d	正常	% / 月 +1.35	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,120,000 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			% / 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)
	148,796,496	44,853,080	103,943,416	65,766,000	38,177,416	(0.9416) 35,947,855	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	1,089,328,939 円 (961,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	500.00	R C 8 F		4,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業地区計画等準防	90 %	400 %	400 %	1,133 ㎡	21.7 m x 54.9 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗：4室、事務所：各階8室を想定			有効率の理由	72.8 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	60.0	300.00	4,235	1,270,500	10.0	12,705,000
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	3,630	1,361,250	8.0	10,890,000
~		20.00						
~								
~								
計		4,020.00	72.8	2,925.00		10,799,250		88,935,000
年額支払賃料				10,799,250 円 x 12ヶ月 = 129,591,000 円				
a共益費(管理費)				600 円/㎡ x 2925.00 ㎡ x 12ヶ月 = 21,060,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の標準的な管理費により査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				18,000 円/台 x 16 台 x 12ヶ月 + = 3,456,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等で担保されている 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				150,651,000 円 x 4.0 % + 3,456,000 円 x 4.0 % = 6,164,280 円				
以上計 + a+ - -				147,942,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				88,935,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 853,776 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				148,796,496 円 (131,330 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多6C (賃) - 1103	2,660 (2,646)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,111	対象基準階の 月額実質賃料 3,654 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1104	3,992 (3,992)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,167	月額支払賃料 (3,630 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	5,650,000 円	1,130,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	21,574,980 円	154,107,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 5,763,100 円	査定額	
	建物 9,605,000 円	1,130,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,130,000 円	1,130,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,130,000 円	1,130,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	44,853,080 円 (	39,588 円 / m ²)	(経費率 30.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9416
(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	1,130,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² × 4,020.00 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 0.0531 × 30 % +
			設備部分 0.0859 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	65,766,000 円 (58,046 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		148,796,496 円	
総費用		44,853,080 円	
純収益 -		103,943,416 円	
建物等に帰属する純収益		65,766,000 円	
土地に帰属する純収益 -		38,177,416 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		35,947,855 円 (31,728 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	1,089,328,939 円 (	961,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 267,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,060,000 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6年1月], 790,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 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. 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	福岡博多6C-203	福岡市博多区		貸家建付地	()	台形	北西40m市道 南東6.5m 北東5m 三方路		商業 (100,400)		
b	福岡博多6C-1117	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西40m市道 北東15m 二方路		商業 (100,500)		
c	福岡博多6C-1312	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西10m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区		
d	福岡博多6C-207	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西20m市道		商業 (90,500)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,049,987	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	999,988	100 [90.0]	1,111,098	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	1,110,000	
b	() 907,454	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [/]	100 [97.9]	1,025,173	100 [100.0]	1,025,173	環境 0.0	1,030,000	
c	() 686,813	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	741,071	100 [66.1]	1,121,136	画地 0.0	1,120,000	
d	() 906,278	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	906,278	100 [83.2]	1,089,276	行政 0.0 その他 0.0	1,090,000	
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 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +1.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +1.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	行政 -10.0	その他 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	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				
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				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,090,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	29,809,728	8,398,028	21,411,700	13,502,400	7,909,300	(0.9606) 7,597,674	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	230,232,545 円 (914,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	200.00	R C 5 F		1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 準防	80 %	500 %	500 %	252 ㎡	13.0 m x 20.5 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	事務所は標準的使用、住居は約 2 4 ㎡の単身用。			有効率 の理由	80.4 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	200.00	60.0	120.00	3,630	435,600	8.0	3,484,800		
2 ~ 2	事務所	200.00	80.0	160.00	3,330	532,800	8.0	4,262,400		
3 ~ 5	住宅	200.00	90.0	180.00	2,660	478,800	2.0	957,600		
~		20.00								
~										
計		1,020.00	80.4	820.00		2,404,800		10,620,000		
年額支払賃料					2,404,800 円 x 12ヶ月 = 28,857,600 円					
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 820.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,476,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の標準的な管理費により査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					17,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 612,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等で担保されている 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					30,333,600 円 x 4.0 % + 612,000 円 x 4.0 % = 1,237,824 円					
以上計 + a+ - -					29,707,776 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,620,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 101,952 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 + + +					29,809,728 円 (118,293 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 6 C (賃) - 1105	2,403 (2,403)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,753	対象基準階の 月額実質賃料 2,664 円/㎡
b	福岡博多 6 K (賃) - 703	2,493 (2,493)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,544	月額支払賃料 (2,660 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,160,000 円	232,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,022,928 円	30,945,600 x	13.0 %
公租公課	土地 779,100 円	査定額	
	建物 1,972,000 円	232,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	232,000 円	232,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,398,028 円 (	33,326 円 / m ²)	(経費率 28.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9606
(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	232,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 1,020.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	13,502,400 円 (53,581 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		29,809,728 円	
総費用		8,398,028 円	
純収益 -		21,411,700 円	
建物等に帰属する純収益		13,502,400 円	
土地に帰属する純収益 -		7,909,300 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		7,597,674 円 (30,150 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	230,232,545 円 (	914,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡博多(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	593,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,160,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6) [令和 6年1月]	850,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅南 3 丁目 2 0 番「博多駅南 3 - 2 - 6」			地積 (㎡)	511	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,500)			
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 9	中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する商業地域	北東 25 m 市道	水道、ガス、下水	博多 1.2 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 15 m、北 75 m			標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 24 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 市道	交通 博多駅 南東方 1.2 km	法令 商業 (90,500) 準防				
	地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,210,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	1,060,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、JR博多駅を中心とする商業地域と判断される。需要者の中心は、事業用地の取得・開発を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、福岡市中心部への接近性、用途の多様性に相対的に優れていることから、不動産開発業者を中心に事業用地としての需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、敷地規模にばらつきが多く、用途も多様であるため、一概に把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	1,430,000 円 / ㎡	[116.1]	100	100	[100.0]	1,150,000	0.0	-8.0	
			100	[105.0]	[137.3]	100		0.0	+3.0	
								0.0	+32.0	
								+5.0	-10.0	
								0.0	+22.0	
								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 1,000,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +16.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
	金融緩和政策の継続維持を背景に、福岡市中心部の商業地に対する需要は強く、国内外の資本流入が見受けられる。		中高層事務所ビルのほかに共同住宅等も混在する商業地域である。デベロッパーによる事業用地の需要は総じて強い状況である。		個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多6C-201	福岡市博多区		更地	()	長方形	東25 m国道 西8 m 二方路		商業 (100,473)	
b	福岡博多6K-212	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東25 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,500)	
c	福岡博多6C-1308	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	南西20.1 m県道 南東7.7 m 北東8.1 m 三方路		商業 (100,400) 地区計画等	
d	福岡博多6C-1106	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道		商業 (100,500) 駐車付置義務	
e	福岡博多6C-1303	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 南東8.1 m 北東3.5 m 三方路		商業 (100,500)	
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	() 1,267,998	$\frac{100}{[80.0]}$	[110.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,698,871	$\frac{100}{[136.5]}$	1,244,594	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	1,240,000
b	() 1,310,319	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,247,923	$\frac{100}{[100.8]}$	1,238,019	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	1,240,000
c	() 1,134,349	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,220,776	$\frac{100}{[103.5]}$	1,179,494	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	1,180,000
d	() 1,276,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,447,529	$\frac{100}{[110.3]}$	1,312,356	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	1,310,000
e	() 1,084,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[116.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,210,384	$\frac{100}{[106.0]}$	1,141,872	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	1,140,000
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	その他	% / 月 +1.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +4.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.08	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 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	% / 月 +1.34	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 +5.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +1.34	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 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,210,000 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			% / 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)
	74,703,283	20,140,248	54,563,035	34,389,200	20,173,835	(0.9395) 18,953,318	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	541,523,371 円 (1,060,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	240.00	R C 9 F		2,535.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階事務所、3階以上は平均専有面積約36㎡の1LDKを想定、タワー式駐車場25台			有効率の理由	73.8 %	標準的なレンタル比を採用

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	70.0	168.00	3,330	559,440	12.0	6,713,280
2 ~ 2	事務所	240.00	80.0	192.00	3,020	579,840	6.0	3,479,040
3 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	2,870	619,920	2.0	1,239,840
~								
~	駐車場	375.00						
計		2,535.00	73.8	1,872.00		5,478,720		10,192,320 8,678,880
年額支払賃料				5,478,720 円 x 12ヶ月 = 65,744,640 円				
a共益費(管理費)				140 円/㎡ x 1872.00 ㎡ x 12ヶ月 = 3,144,960 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				22,000 円/台 x 25 台 x 12ヶ月 + = 6,600,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利金等により担保されるため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				68,889,600 円 x 4.0 % + 6,600,000 円 x 4.0 % = 3,019,584 円				
以上計 + a+ - -				72,470,016 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,192,320 円 x 96.0 % x 1.00 % = 97,846 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 %) 8,678,880 円 x 96.0 % x 0.2563 = 2,135,421 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 + + +				74,703,283 円 (146,190 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6C (賃) - 402	2,812 (2,753)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[94.0]}$ [94.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,991	対象基準階の 月額実質賃料 2,983 円/㎡
b	福岡博多6K (賃) - 101	2,944 (2,780)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[99.0]}$ [99.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,974	月額支払賃料 (2,870 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$ []	[] 100	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []	$\frac{100}{[]}$ []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,885,000 円	577,000,000 x	0.5 %
維持管理費	9,813,648 円	75,489,600 x	13.0 %
公租公課	土地 1,383,100 円	査定額	
	建物 4,904,500 円	577,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	577,000 円	577,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	577,000 円	577,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	20,140,248 円 (	39,413 円 / m ²)	(経費率 27.0 %)
(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	577,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 2,535.00 m ² x (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	34,389,200 円 (67,298 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			74,703,283 円
総費用			20,140,248 円
純収益 -			54,563,035 円
建物等に帰属する純収益			34,389,200 円
土地に帰属する純収益 -			20,173,835 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			18,953,318 円 (37,091 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.5 %	
	541,523,371 円 (		1,060,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 6 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
福岡博多(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	2,650,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,980,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	1,980,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅前3丁目552番「博多駅前3-21-12」				地積(㎡)	889	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火	
	長方形 1.2:1	事務所 S 8	中層の店舗兼事務所が多い商業地域	西10m 市道、南側道	水道、ガス、下水	博多600m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 120m、南 50m、北 120m		標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 25m、		規模	625㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10m市道	交通施設	博多駅西方600m	法令 商業(100,500) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼事務所ビルが建ち並び商業地域で地下鉄七隈線の利便性の向上により発展的に推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向が継続するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,000,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,770,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、JR鹿児島本線博多駅周辺の商業地域と判断した。幹線道路背後のオフィスビルや店舗が建ち並び地域で、主な需要者はオフィスビルや店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人や、賃貸用のオフィスビルを建設し収益獲得を目的とする投資家を中心である。博多駅周辺の土地の需要は依然として堅調で、需要の中心となる価格帯は1㎡当たり290～300万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、当該地域は自用の土地取得も多く、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,520,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	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。博多駅周辺の商業地の需要は旺盛である。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +18.3 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C - 1302	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西10.1m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
b	福岡博多6C - 409	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8m市道		商業 (100,480)		
c	福岡博多6K - 209	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西25m市道 南東8m 角地		商業 (100,600)		
d	福岡博多6C - 205	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西50m市道 南西17m 二方路		商業 (100,654)		
e	福岡博多6C D H - 102	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東8m市道 南東8m 角地		商業 (100,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 2,706,360	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,849,797	100 [97.0]	2,937,935	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,080,000	
b	() 2,315,090	100 [100.0]	[112.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,597,531	100 [91.2]	2,848,170	画地 +5.0 行政 0.0	2,990,000	
c	() 2,703,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,574,821	100 [92.4]	2,786,603	その他 0.0	2,930,000	
d	() 3,508,130	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.8]	3,515,160	100 [117.4]	2,994,174		3,140,000	
e	() 2,308,034	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	2,262,778	100 [83.8]	2,700,212	[105.0] 100	2,840,000	
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 +0.48	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +5.0	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 +7.0	環境 -10.0	画地 -0.2	行政 +15.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,000,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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 %/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)
	235,743,852	74,093,688	161,650,164	78,200,000	83,450,164	(0.9426) 78,660,125	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	2,458,128,906 円 (2,770,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	620.00	SRC 7F		4,670.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	500%	500%	889㎡	33.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～7階は事務所、立体駐車場20台を想定。			有効率の理由	73.0%	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)
1～1	店舗	620.00	70.0	434.00	7,000	3,038,000	12.0	36,456,000		
2～7	事務所	620.00	80.0	496.00	4,600	2,281,600	12.0	27,379,200		
～	塔屋	30.00								
1～1	立体駐車場	300.00								
～										
計		4,670.00	73.0	3,410.00		16,727,600		200,731,200		
年額支払賃料					16,727,600円 x 12ヶ月 = 200,731,200円					
a共益費(管理費)					900円/㎡ x 3410.00㎡ x 12ヶ月 = 36,828,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					25,000円/台 x 20台 x 12ヶ月 + = 6,000,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					237,559,200円 x 4.0% + 6,000,000円 x 4.0% = 9,742,368円					
以上計 + a+ - -					233,816,832円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					200,731,200円 x 96.0% x 1.00% = 1,927,020円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					235,743,852円 (265,179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6C (賃) 901	4,097 (4,080)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [116.0]	100 [100.0]	4,415	対象基準階の月額実質賃料 4,646円/㎡
b	福岡博多6C (賃) 201	4,484 (4,464)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	4,874	月額支払賃料 (4,600円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	6,800,000 円	1,360,000,000 x	0.5 %
維持管理費	34,098,288 円	243,559,200 x	14.0 %
公租公課	土地 18,915,400 円	査定額	
	建物 11,560,000 円	1,360,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,360,000 円	1,360,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,360,000 円	1,360,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	74,093,688 円 (	83,345 円 / m ²)	(経費率 31.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9426
(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	1,360,000,000 円	設計監理料率 283,000 円 / m ² x 4,670.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 30 % +
			設備部分 0.0852 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	78,200,000 円 (87,964 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		235,743,852 円	
総費用		74,093,688 円	
純収益 -		161,650,164 円	
建物等に帰属する純収益		78,200,000 円	
土地に帰属する純収益 -		83,450,164 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		78,660,125 円 (88,482 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	2,458,128,906 円 (	2,770,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	544,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,450,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	1,600,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中洲4丁目3番1外「中洲4-2-18」			地積 (m ²)	222	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 RC 5	飲食店ビル等が建ち並ぶ歓楽街の商業地域	北東12 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	中洲川端250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 10 m、北 70 m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 10 m、規模			220 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m市道	交通 中洲川端駅 南東方250 m	法令 商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	当地域は、飲食店舗ビルが建ち並ぶ歓楽街である。地元客のほか県外からの観光客も多く、引き続き活況を呈しており、今後も西日本有数の歓楽街として推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,480,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	2,170,000 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	同一需給圏は博多区及び中央区の飲食店舗を中心とする繁華街一帯であるが、特に中洲2～4丁目に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者としては貸しビル業を営む県内外の法人等が想定される。中洲地区の人口はコロナ禍以前の水準まで回復している。西日本有数の歓楽街であり投資需要は旺盛であるが、供給が極端に少なく、物件が出れば稀少性から高値での取引も想定される。需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数存在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[]	100	100	[]	100	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,030,000 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 +20.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		博多区オフィスの空室率はやや低下傾向。今後は大量供給が及ぼす影響が懸念されるが、優良物件に対する投資意欲は旺盛である。	
	要因		要因		要因		地元客のほか県内外の観光客も増加し、コロナ禍以前を上回る程の活況を呈している。飲食店舗の空室はほぼない状況である。	
	要因		要因		要因		個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C - 103	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区 建築協定		
b	福岡博多6CDH - 1302	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南東22 m国道 北東4 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
c	福岡博多6CDH - 103	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西16 m市道 南10 m 角地		商業 (100,500)		
d	福岡博多6C - 1311	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西17.9 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,401,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,401,319	$\frac{100}{[58.1]}$	2,411,909	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	2,530,000	
b	() 3,503,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,434,620	$\frac{100}{[145.6]}$	2,358,942	画地 +5.0 行政 0.0	2,480,000	
c	() 2,899,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	2,902,674	$\frac{100}{[118.8]}$	2,443,328	その他 0.0	2,570,000	
d	() 1,424,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,515,718	$\frac{100}{[67.9]}$	2,232,280	その他 0.0	2,340,000	
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 -13.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +40.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.92	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 -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： 2,480,000 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		既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	77,611,277	22,505,240	55,106,037	38,586,600	16,519,437	(0.9606) 15,868,571	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	480,865,788 円 (2,170,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多6C (賃) - 2	7,568 (6,799)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,802	対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1	6,073 (6,048)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,601	月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	3,315,000 円	663,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	11,265,240 円	80,466,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 3,217,700 円	査定額	
	建物 3,381,300 円	663,000,000 ×	30.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	663,000 円	663,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	663,000 円	663,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	22,505,240 円 (	101,375 円 / m ²)	(経費率 29.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	663,000,000 円	設計監理料率 495,000 円 / m ² × 1,300.00 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 0.0531 × 30 % +
		設備部分 0.0859 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	38,586,600 円 (173,814 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		77,611,277 円	
総費用		22,505,240 円	
純収益 -		55,106,037 円	
建物等に帰属する純収益		38,586,600 円	
土地に帰属する純収益 -		16,519,437 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		15,868,571 円 (71,480 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.3 %	
	480,865,788 円 (	2,170,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	525,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,290,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	930,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区中呉服町115番1外「中呉服町4-26」				地積(㎡)	407	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火	
	正方形	事務所兼倉庫 RC6	中層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東25m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町150m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 50m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、			規模	400㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	呉服町駅 北東方150m	法令規制	商業(100,500) 防火 駐車場整備地区	
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,330,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,260,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区、博多区の中心部に近い商業地域であり、中層事務所ビル、中層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は、投資目的でビルを所有する不動産業者、自己利用の法人等である。福岡市都心部では投資目的の取引は依然として活発であり、開発適地の価格は上昇傾向にあるため、その影響は周辺部にも波及している。市場の中心となる価格は、画地の規模等により異なり、把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	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
	福岡博多(県) 5 - 13	[116.1] 100	100 [105.0]	100 [128.5]	[105.0] 100	1,290,000		標準化補正行政その他
(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 1,130,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	博多区内の人口・世帯数は増加傾向である。市内の土地の供給は少ないが、不動産の取得需要は用途を問わず依然堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率	年間	+14.2 %	半年間

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多6C-308	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,500)	
b	福岡博多6K-408	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (100,480) 駐車場整備地区	
c	福岡博多6C-508	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道		商業 (100,700) 駐車場整備地区	
d	福岡博多6C-1311	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西17.9 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,067,885	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,127,687	100 [90.9]	1,240,580	街路 0.0 交通・接近 0.0	1,300,000
b	() 975,168	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	1,109,741	100 [85.5]	1,297,943	環境 0.0	1,360,000
c	() 1,282,982	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,377,923	100 [121.1]	1,137,839	画地 +5.0	1,190,000
d	() 1,424,547	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	1,515,718	100 [112.4]	1,348,504	行政 0.0 その他 0.0	1,420,000
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -6.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 +26.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,330,000 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)	
	79,729,644	27,742,690	51,986,954	33,867,500	18,119,454	(0.9599) 17,392,864	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	511,554,824 円 (1,260,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	280.00	R C 7 F		1,980.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.5 m x 20.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は事務所、駐車場は平置きを想定。			有効率の理由	76.2 %	当該建物の構造、階層として標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	280.00	72.5	203.00	4,200	852,600	10.0	8,526,000		
2 ~ 7	事務所	280.00	77.7	217.50	3,830	833,025	8.0	6,664,200		
~	塔屋	20.00								
~										
~										
計		1,980.00	76.2	1,508.00		5,850,750		48,511,200		
年額支払賃料					5,850,750 円 x 12ヶ月 = 70,209,000 円					
a共益費(管理費)					600 円/㎡ x 1508.00 ㎡ x 12ヶ月 = 10,857,600 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)					25,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 + = 1,500,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金で充当可能なため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					81,066,600 円 x 4.0 % + 1,500,000 円 x 4.0 % = 3,302,664 円					
以上計 + a+ - -					79,263,936 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					48,511,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 465,708 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 + + +					79,729,644 円 (195,896 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 6 K DH (賃 - 1304	5,185 (5,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [134.0]	100 [100.0]	3,908	対象基準階の 月額実質賃料 3,850 円/㎡
b	福岡博多 6 K (賃 - 504	4,241 (4,234)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	3,791	月額支払賃料 (3,830 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	5,750,000 円	575,000,000 x	1.0 %
維持管理費	12,384,990 円	82,566,600 x	15.0 %
公租公課	土地 3,570,200 円	査定額	
	建物 4,887,500 円	575,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	575,000 円	575,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	575,000 円	575,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	27,742,690 円 (	68,164 円 / m ²)	(経費率 34.8 %)
(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	575,000,000 円	設計監理料率 282,000 円 / m ² x 1,980.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	33,867,500 円 (83,213 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			79,729,644 円
総費用			27,742,690 円
純収益 -			51,986,954 円
建物等に帰属する純収益			33,867,500 円
土地に帰属する純収益 -			18,119,454 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			17,392,864 円 (42,734 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	511,554,824 円 (		1,260,000 円 / m ²)

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡博多6C - 203	福岡市博多区		貸家建付地	()	台形	北西40 m市道 南東6.5 m 北東5 m 三方路		商業 (100,400)					
b	福岡博多6C - 308	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,500)					
c	福岡博多6C - 1307	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	南東10 m市道 南西5.9 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区					
d	福岡博多6C - 1117	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西40 m市道 北東15 m 二方路		商業 (100,500)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 1,049,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	999,988	$\frac{100}{[61.2]}$	1,633,967	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0				
b	() 1,067,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,127,687	$\frac{100}{[64.9]}$	1,737,576		1,820,000				
c	() 1,132,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	1,306,400	$\frac{100}{[72.1]}$	1,811,928		1,900,000				
d	() 907,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	1,025,173	$\frac{100}{[60.5]}$	1,694,501		1,780,000				
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 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	-30.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-25.0
c	正常	% / 月 +1.47	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	-7.0 -5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-20.0
d	正常	% / 月 +1.32	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-35.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,800,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	141,960,857	39,800,010	102,160,847	62,586,000	39,574,847	(0.9231) 36,531,541	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	1,107,016,394 円 (1,400,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		460.00		R C 10 F		4,800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	788 ㎡	31.6 m x 28.7 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1階は事務所、2階以上は30㎡程度の共同住宅を想定。			有効率 の理由	83.9 %	当該種類の建物としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	事務所	460.00	65.0	299.00	4,200	1,255,800	8.0	10,046,400		
2 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	2,700	1,117,800	1.0	1,117,800		
~	塔屋	50.00								
~	駐車場	150.00								
~										
計		4,800.00	83.9	4,025.00		11,316,000		10,046,400 10,060,200		
年額支払賃料				11,316,000 円 x 12ヶ月 =						135,792,000 円
a共益費(管理費)				150 円/㎡ x 4025.00 ㎡ x 12ヶ月 =						7,245,000 円
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				18,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 +						= 2,160,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。						0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				143,037,000 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % =						5,807,880 円
以上計 + a+ - -										139,389,120 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,046,400 円 x 96.0 % x 1.00 % =						96,445 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 %) 10,060,200 円 x 96.0 % x 0.2563 =						2,475,292 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 + + +				141,960,857 円 (180,153 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6C (賃) - 701	2,605 (2,551)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,770	対象基準階の 月額実質賃料 2,775 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1301	2,640 (2,539)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,779	月額支払賃料 (2,700 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	5,700,000 円	1,140,000,000 x	0.5 %
維持管理費	18,875,610 円	145,197,000 x	13.0 %
公租公課	土地 3,254,400 円	査定額を計上。	
	建物 9,690,000 円	1,140,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,140,000 円	1,140,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,140,000 円	1,140,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	39,800,010 円 (	50,508 円 / m ²)	(経費率 28.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9231
(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	1,140,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 4,800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 x 40 % + 0.0531 x 40 % + 0.0859 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	62,586,000 円 (79,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		141,960,857 円	
総費用		39,800,010 円	
純収益 -		102,160,847 円	
建物等に帰属する純収益		62,586,000 円	
土地に帰属する純収益 -		39,574,847 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		36,531,541 円 (46,360 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	1,107,016,394 円 (	1,400,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 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, ハッピーハウス株式会社. Row 1: 福岡博多(県) 5 - 9, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 高木 俊二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,270,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,230,000 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6年1月], 3,050,000 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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 福岡市博多区博多駅前4丁目156番外「博多駅前4-2-25」, 地積(㎡) 1,483, 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: 中高層店舗兼事務所地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 4,300,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 4,070,000 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は近隣地域と類似する幹線道路沿いに所在し. (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, 福岡博多(県) 5 - 1, 前年指定基準地の価格, 5,450,000 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, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 4,230,000, 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 3,850,000 円/㎡, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +9.9%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C - 1302	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西10.1m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
b	福岡博多6K - 209	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西25m市道 南東8m 角地		商業 (100,600)		
c	福岡博多6KDH - 101	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西31m市道 南東22m 北7m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
d	福岡博多6KDH - 102	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西36m市道 南西22m 南東4m 三方路		商業 (100,585) 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	() 2,706,360	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,849,797	100 [66.4]	4,291,863	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,460,000	
b	() 2,703,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,574,821	100 [65.9]	3,907,164	環境 0.0	4,060,000	
c	() 3,329,569	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [93.0]	100 [96.3]	3,851,577	100 [92.9]	4,145,939	画地 +5.0	4,310,000	
d	() 3,574,293	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [90.0]	100 [107.0]	3,878,646	100 [94.1]	4,121,834	行政 -1.0 その他 0.0	4,290,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[104.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -3.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +7.0	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： 4,300,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)
	510,309,246	133,210,499	377,098,747	170,748,000	206,350,747	(0.9369) 193,330,015	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	6,041,562,969 円 (4,070,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	1,075.00	45.0	483.75	7,115	3,441,881	12.0	41,302,572		
2 ~ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	6,056	5,012,854	12.0	60,154,248		
1 ~ 1	駐車場	360.00								
~										
~										
計		8,960.00	70.1	6,278.00		38,531,859		462,382,308		
年額支払賃料					38,531,859 円 x 12ヶ月 = 462,382,308 円					
a共益費(管理費)					750 円/㎡ x 6278.00 ㎡ x 12ヶ月 = 56,502,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					28,000 円/台 x 24 台 x 12ヶ月 + = 8,064,000 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 (%))					518,884,308 円 x 4.0 % + 8,064,000 円 x 4.0 % = 21,077,932 円					
以上計 + a+ - -					505,870,376 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					462,382,308 円 x 96.0 % x 1.00 % = 4,438,870 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 + + +					510,309,246 円 (344,106 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6C (賃) - 201	4,484 (4,464)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	5,438	対象基準階の 月額実質賃料 6,117 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 203	3,639 (3,630)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [75.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	4,852	月額支払賃料 (6,056 円/㎡)
c	福岡博多6C (賃) - 204	6,067 (6,051)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [96.0]	<u>100</u> [100.0]	6,320	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	13,950,000 円	2,790,000,000 x	0.5 %
維持管理費	46,898,399 円	526,948,308 x	8.9 %
公租公課	土地 43,067,100 円	査定額	
	建物 23,715,000 円	2,790,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,790,000 円	2,790,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,790,000 円	2,790,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	133,210,499 円 (	89,825 円 / m ²)	(経費率 26.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9369
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,790,000,000 円	設計監理料率 302,000 円 / m ² x 8,960.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0448 x 40 % +	仕上部分 0.0589 x 30 % +
			設備部分 0.0852 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	170,748,000 円 (115,137 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			510,309,246 円
総費用			133,210,499 円
純収益 -			377,098,747 円
建物等に帰属する純収益			170,748,000 円
土地に帰属する純収益 -			206,350,747 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			193,330,015 円 (130,364 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	6,041,562,969 円 (		4,070,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	3,710,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,520,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 18 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	2,560,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区冷泉町 2 0 6 番 「冷泉町 5 - 3 2」			地積 (㎡)	1,055	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
	長方形 1.5 : 1	事務所 S R C 8F 1B	中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北東50 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	祇園180 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m			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 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 特にない		街 5 0 m 県道	交通 祇園 北西方180 m	法令 商業 (100,600) 防火 規制 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	博多エリアのオフィス空室率は、既存ビルの建替に伴う移転需要等で緩やかに低下している。またオフィス用地の取得需要は強く、引き続き高値取引も見られることから、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	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,550,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	2,500,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の高層事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等である。既存ビルの建替に伴う移転需要等でオフィス空室率は低下傾向にあり、また対象地は大博通り沿いのオフィス適地であり、中長期的な目線でオフィス用地の取得を検討する需要者の需要は根強く、取引利回りの低下が顕著である。取引価格の中心は土地建物一体で 1 0 億円以上。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象不動産の周辺に存する取引事例のうち、中高層事務所適地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、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡博多(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	2,520,000 円 / ㎡	[118.3]	100	100	[105.0]	3,520,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	2,520,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[84.8]	100		0.0 -6.0 -8.0 0.0 -2.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,170,000 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			
	変動率	年間 +11.0 %	半年間	%	(一般的 要因)	需要者のオフィス用地への取得需要は根強く、賃貸需要が見込まれ、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。		
					(地域 要因)	福岡市の中心業務商業地の一角。オフィス適地であり、大型画地が多いことから売買時には需要が競合し、高値取引となるケースが多い。		
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6 KDH - 102	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西36 m市道 南西22 m 南東4 m 三方路		商業 (100,585) 駐車場整備地区		
b	福岡博多6 KDH - 101	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西31 m市道 南東22 m 北7 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
c	福岡博多6 K - 209	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,600)		
d	福岡博多6 C - 409	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (100,480)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,574,293	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	3,878,646	$\frac{100}{[117.2]}$	3,309,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	3,470,000	
b	() 3,329,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[96.3]}$	3,851,577	$\frac{100}{[110.0]}$	3,501,434	画地 +5.0 行政 0.0	3,680,000	
c	() 2,703,562	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,574,821	$\frac{100}{[78.2]}$	3,292,610	その他 0.0	3,460,000	
d	() 2,315,090	$\frac{100}{[100.0]}$	[112.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,597,531	$\frac{100}{[74.7]}$	3,477,284	その他 0.0	3,650,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -3.7	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 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,550,000 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)
	334,612,408	111,037,375	223,575,033	133,975,000	89,600,033	(0.9426) 84,456,991	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	2,639,280,969 円 (2,500,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)					
店舗兼事務所		780.00		SRC 8F		6,720.00					
公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	1,055㎡	39.0m x 26.8m	前面道路：県道 50.0m 特定道路までの距離： m					
想定建物の概要	高層店舗兼事務所（1階：店舗、2階～8階：事務所）			有効率 の理由	67.9%	店舗兼事務所として標準的な有効率を想定					
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1～1	店舗	780.00	60.0	468.00	5,900	2,761,200	12.0	33,134,400			
2～8	事務所	780.00	75.0	585.00	5,000	2,925,000	12.0	35,100,000			
～	駐車場	450.00									
～	塔屋	30.00									
～											
計		6,720.00	67.9	4,563.00		23,236,200		278,834,400			
年額支払賃料				23,236,200円 x 12ヶ月 =						278,834,400円	
a共益費(管理費)				1,058円/㎡ x 4563.00㎡ x 12ヶ月 =						57,931,848円	
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費を参考に査定							
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 +						= 9,000,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)										0円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				336,766,248円 x 4.0% + 9,000,000円 x 4.0% =						13,830,650円	
以上計 + a+ - -										331,935,598円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,834,400円 x 96.0% x 1.00% =						2,676,810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 + + +				334,612,408円 (317,168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 月額実質賃料 月額支払賃料 (円/㎡)	
a	福岡博多6K (賃) - 504	4,241 (4,234)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,875	対象基準階の 月額実質賃料 5,030円/㎡ 月額支払賃料 (5,000円/㎡)	
b	福岡博多6K DH(賃) - 1304	5,185 (5,143)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,185		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	11,650,000 円	2,330,000,000 x	0.5 %
維持管理費	48,407,275 円	345,766,248 x	14.0 %
公租公課	土地 26,515,100 円	査定額を計上。	
	建物 19,805,000 円	2,330,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	2,330,000 円	2,330,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,330,000 円	2,330,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	111,037,375 円 (	105,249 円 / m ²)	(経費率 33.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	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	0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	2,330,000,000 円	設計監理料率 337,000 円 / m ² x 6,720.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0575	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 30 % +
			設備部分 0.0852 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	133,975,000 円 (126,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		334,612,408 円	
総費用		111,037,375 円	
純収益 -		223,575,033 円	
建物等に帰属する純収益		133,975,000 円	
土地に帰属する純収益 -		89,600,033 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		84,456,991 円 (80,054 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	2,639,280,969 円 (	2,500,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡博多(県) 5 - 11	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	312,000,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6年1月]	600,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島3丁目225番「美野島3-22-40」				地積(㎡)	381	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防	
	正方形	事務所、共同住宅兼車庫 RC 10	中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	北西25m 県道	水道、ガス、下水	博多1.8km	(その他) (90,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 0m、北 50m			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 20m、奥行 約 20m、			規模	400㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	マンション用地需要が強まっている。	街路	2.5m 県道	交通施設	博多駅 南西方1.8km 法令 商業(90,500)準防 規制	
(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	834,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	602,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多駅地区周辺や天神地区周辺の事務所、マンション等が存する商業地域。需要者の中心は、マンション開発業者及び投資家等を中心に、自用の事務所用地の取得を目的とした法人等も見られる。博多駅からやや離れているが、博多駅地区への投資需要は根強く、周辺の百年橋通り沿いのエリアへも拡大しており、需要は強まっている。中心となる価格帯は、標準的画地規模のマンション用地で3.5億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある5事例を採用し、十分に検討して求めた実証の価格で規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的価格で、賃料の運行性や想定要素を含む点等是否めず、規範性は相対的に劣るが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と見做す。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他	
	福岡博多(県) 5 - 13 前年指定基準地の価格 1,430,000 円/㎡	[116.1] 100	100 [105.0]	100 [194.4]	[100.0] 100	813,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 -10.0 +42.0 +30.0 -10.0 +30.0	
(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 710,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	継続する金融緩和策や開発計画の進行等を背景に福岡市の不動産市場は依然堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	博多駅を中心とするマンション用地需要のエリア拡大によりマンション用地への需要が強まっている。		
変動率 年間 +15.5% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C - 1105	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道		商業 (100,500)		
b	福岡博多6C - 1303	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西22 m市道 南東8.1 m 北東3.5 m 三方路		商業 (100,500)		
c	福岡博多6C - 6	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)		
d	福岡中央6C - 308	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	西10 m市道		商業 (90,400)		
e	福岡中央6K - 1108	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,013,363	100 [100.0]	[113.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,149,154	100 [139.1]	826,135	街路 0.0 交通・接近 0.0	826,000	
b	() 1,084,237	100 [100.0]	[116.1] 100	100 [/]	100 [104.0]	1,210,384	100 [144.0]	840,544	環境 0.0	841,000	
c	() 816,804	100 [100.0]	[118.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	971,180	100 [109.6]	886,113	画地 0.0	886,000	
d	() 901,849	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	952,353	100 [113.7]	837,602	行政 0.0 その他 0.0	838,000	
e	() 696,943	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	793,121	100 [84.4]	939,717	[100.0] 100	940,000	
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 +1.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +20.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 +20.0
c	正常	% / 月 +1.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +18.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 +20.0
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 +17.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 834,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	50,518,231	14,581,498	35,936,733	27,135,000	8,801,733	(0.9385) 8,260,426	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	229,456,278 円 (602,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼共同住宅	200.00	R C 9 F		1,890.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m x 19.8 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階は事務所、3 階 ~ 住宅 3 6 ㎡程度の 1 L D K 3 5 戸を想定			有効率の理由	82.5 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,600	504,000	6.0	3,024,000		
2 ~ 2	事務所	200.00	80.0	160.00	3,000	480,000	6.0	2,880,000		
3 ~ 9	住宅	200.00	90.0	180.00	2,330	419,400	1.0	419,400		
1 ~ 1	機械室	30.00								
1 ~ 1	駐車場	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,919,800		5,904,000		2,935,800
年額支払賃料					3,919,800 円 x 12ヶ月 =					47,037,600 円
a共益費(管理費)					150 円/㎡ x 1560.00 ㎡ x 12ヶ月 =					2,808,000 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)					15,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 +					= 2,520,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					49,845,600 円 x 5.0 % + 2,520,000 円 x 5.0 % =					2,618,280 円
以上計 + a+ - -										49,747,320 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,904,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					56,088 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,935,800 円 x 95.0 % x 0.2563 =					714,823 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 + + +					50,518,231 円 (132,594 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多 6 C (賃) 801	2,599 (2,545)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [107.0]	2,385	対象基準階の月額実質賃料 2,380 円/㎡
b	福岡博多 6 C (賃) 802	2,203 (2,157)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [93.0]	100 [105.0]	2,375	月額支払賃料 (2,330 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 5 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,250,000 円	450,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,807,528 円	52,365,600 x	13.0 %
公租公課	土地 798,970 円	査定額	
	建物 3,825,000 円	450,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	450,000 円	450,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	450,000 円	450,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	14,581,498 円 (	38,272 円 / m ²)	(経費率 28.9 %)
(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	450,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 1,890.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 0.0435 x 40 % +	仕上部分 0.0552 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	27,135,000 円 (71,220 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			50,518,231 円
総費用			14,581,498 円
純収益 -			35,936,733 円
建物等に帰属する純収益			27,135,000 円
土地に帰属する純収益 -			8,801,733 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,260,426 円 (21,681 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	229,456,278 円 (		602,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	143,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	518,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	390,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 0 番 5 外「美野島 1 - 1 7 - 8」			地積 (m ²)	276	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)
	ほぼ整形 1 : 3	店舗兼共同住宅 R C 6	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域	北東 5.8 m 県道	水道、ガス、下水	博多 1.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 10 m、南 10 m、北 65 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5 . 8 m 県道	交通施設	博多駅 南西方 1.6 km 法令 近商 (80,300) 準防 規制
	地域要因の将来予測	低層店舗と中高層共同住宅が混在する商業地域であり、都心部へのアクセスが良好である。福岡市都心部周辺では賃貸マンションの開発が活発であり、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	528,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	467,000 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、福岡市博多区及び中央区内で都心部周辺に位置する商業地域。需要者の中心は、賃貸マンションの開発を目的とするデベロッパー、不動産ファンド、一般事業会社等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸需要が堅調で安定的な賃貸収入が見込めるため、賃貸マンションへの投資は活況を呈している。土地の取引価格については規模や容積率等により異なるが、坪当たり 1 5 0 万円から 1 9 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	収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅の建築を想定して求めたものであるが、試算内容には賃料や建築工事費等の想定要素が多数含まれている。一方、比準価格は、博多区及び中央区の代替性を有する取引事例に基づき査定しており市場の実態を反映し説得力を有する。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示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 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 446,000 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 +16.1 % 半年間 %		価格形成要因	変動状況	(一般的) 人口増加を背景に、市内の住宅需要は旺盛であり、分譲マンション、賃貸マンションの開発素地の需要は堅調である。 (地域) 美野島地区は、博多駅への交通接近性が良好なため、賃貸マンションの開発が活発化して、居住人口が増加している。 (個別的) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡博多6C - 313	福岡市博多区		更地	()	ほぼ台形	西4.5 m市道 北3 m 南3 m 三方路		1住居 (80,180)				
b	福岡博多6C - 406	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西16 m市道		準工 (60,200)				
c	福岡博多6C - 202	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東11 m市道		近商 (90,300)				
d	福岡中央6C - 1001	福岡市中央区		更地	()	長方形	南東4.4 m市道		商業 (90,264)				
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	() 413,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	413,351	$\frac{100}{[80.3]}$	514,758	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	515,000			
b	() 425,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	479,565	$\frac{100}{[91.7]}$	522,972	画地 0.0 行政 0.0	523,000			
c	() 438,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	483,871	$\frac{100}{[109.3]}$	442,700	その他 0.0	443,000			
d	() 471,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	547,240	$\frac{100}{[99.9]}$	547,788	その他 0.0	548,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -9.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.30	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.61	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 528,000 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)
	21,508,729	6,328,900	15,179,829	10,471,800	4,708,029	(0.9592) 4,515,941	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	129,026,886 円 (467,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)						
店舗兼共同住宅	130.00	R C 6 F		780.00						
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商準防	90 %	300 %	300 %	276 ㎡	9.8 m x 28.0 m	前面道路：県道 5.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 6 階 1 L D K 約 2 9 ㎡ (2 0 戸)、 駐車場平置き 3 台			有効率 の理由	90.0 %	当該用途・構造の建物としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	130.00	65.0	84.50	3,222	272,259	6.0	1,633,554		
2 ~	住宅	130.00	95.0	123.50	2,300	284,050	2.0	568,100		
							1.0	284,050		
3 ~ 4	住宅	130.00	95.0	123.50	2,330	287,755	2.0	575,510		
							1.0	287,755		
5 ~ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	2,380	293,930	2.0	587,860		
							1.0	293,930		
~										
計		780.00	90.0	702.00		1,719,679		4,528,394 1,447,420		
年額支払賃料				1,719,679 円 x 12ヶ月 = 20,636,148 円						
a共益費(管理費)				105 円/㎡ x 702.00 ㎡ x 12ヶ月 = 884,520 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 + = 468,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				21,520,668 円 x 4.0 % + 468,000 円 x 4.0 % = 879,547 円						
以上計 + a+ - -				21,109,121 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,528,394 円 x 96.0 % x 1.00 % = 43,473 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 %) 1,447,420 円 x 96.0 % x 0.2563 = 356,135 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +				21,508,729 円 (77,930 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 6 C (賃) - 802	2,203 (2,157)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,441	対象基準階の 月額実質賃料 2,384 円/㎡
b	福岡博多 6 C (賃) - 803	2,057 (1,973)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,232	月額支払賃料 (2,330 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	744,000 円	$186,000,000 \times$	0.4 %
維持管理費	3,298,300 円	$21,988,668 \times$	15.0 %
公租公課	土地 333,600 円	査定額	
	建物 1,581,000 円	$186,000,000 \times$	$50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	186,000 円	$186,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	186,000 円	$186,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,328,900 円 (	$22,931 \text{ 円} / \text{m}^2$)	(経費率 29.4 %)
(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	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	186,000,000 円	設計監理料率 $231,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 780.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0427 \times 40 \% + 0.0545 \times 40 \% + 0.0871 \times 20 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	10,471,800 円 ($37,941 \text{ 円} / \text{m}^2$)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,508,729 円	
総費用		6,328,900 円	
純収益 -		15,179,829 円	
建物等に帰属する純収益		10,471,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,708,029 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,515,941 円 ($16,362 \text{ 円} / \text{m}^2$)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.5 %	
	129,026,886 円 (	$467,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	1,340,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,660,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	1,180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格				倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区博多駅東3丁目3番16号 「博多駅東3-3-16」				地積(㎡)	807	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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1:1	事務所兼共同住宅RC7	中高層事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	北東8m市道、南東側道	水道、ガス、下水	博多650m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 35m、西 30m、南 70m、北 30m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 29m、奥行 約 27.5m、			規模	800㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 8m市道	交通 博多駅 南東方650m	法令 商業(100,400)準防	規制	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,690,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,370,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市博多区内の都心部に近接する商業地域であり、需要者の中心は、一般法人、不動産投資ファンド及びオフィスビル開発業者等である。博多地区等の高度商業地域の旺盛な土地需要や、オフィス需給の逼迫が当該地域にも波及しており、地価は上昇傾向にある。当該地域の物件の供給は極めて限定的であり、また物件の立地条件や個性に応じて取引価格の水準にはバラつきがあるため、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、類似する他の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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 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 1,430,000 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	低金利政策による影響や福岡市の人口増加等により、博多区内における不動産需要は、住宅地及び商業地ともに底堅い状況である。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 11 公示価格 1,550,000 円/㎡							変動要因	駅接近の良好な商業地であり、地域の割安感から見直され、近隣周辺ではオフィスビル等の取引が活発化している。
変動率		年間 +16.1%	半年間 +7.1%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6K - 209	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,600)		
b	福岡博多6C - 308	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西9 m市道		商業 (90,500)		
c	福岡中央6C - 1208	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北22 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,400)		
d	福岡博多6C - 1105	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東36 m市道		商業 (100,500)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 2,703,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,574,821	100 [160.4]	1,605,250	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,690,000	
b	() 1,067,885	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,127,687	100 [75.5]	1,493,625	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,570,000	
c	() 1,222,825	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	1,260,026	100 [77.9]	1,617,492	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,700,000	
d	() 1,013,363	100 [100.0]	[113.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,149,154	100 [69.1]	1,663,030	画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,750,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[105.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -3.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,690,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	145,466,152	46,642,444	98,823,708	59,946,000	38,877,708	(0.9416) 36,607,250	(3.7 0.4) 3.3 %	
	収益価格	1,109,310,606 円 (1,370,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	459.20	83.0	381.14	6,000	2,286,840	10.0		22,868,400	
2 ~ 7	事務所	459.20	83.0	381.14	3,600	1,372,104	6.0		8,232,624	
~										
~										
~										
計		3,214.40	83.0	2,667.98		10,519,464			72,264,144	
年額支払賃料						10,519,464 円 x 12ヶ月 =		126,233,568 円		
a共益費(管理費)						700 円/㎡ x 2667.98 ㎡ x 12ヶ月 =		22,411,032 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						30,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 +		= 2,160,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%))						148,644,600 円 x 4.0 % + 2,160,000 円 x 4.0 % =		6,032,184 円		
以上計 + a+ - -								144,772,416 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						72,264,144 円 x 96.0 % x 1.00 % =		693,736 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 + + +						145,466,152 円 (180,255 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6C (賃) 506	3,277 (3,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	3,520	対象基準階の月額実質賃料 3,618 円/㎡
b	福岡博多6K (賃) 6	4,583 (4,538)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	4,635	月額支払賃料 (3,600 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	5,150,000 円	1,030,000,000 x	0.5 %
維持管理費	21,112,644 円	150,804,600 x	14.0 %
公租公課	土地 9,564,800 円	査定額	
	建物 8,755,000 円	1,030,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,030,000 円	1,030,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,030,000 円	1,030,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	46,642,444 円 (	57,797 円 / m ²)	(経費率 32.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9416
(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 310,000 円 / m ² x 3,214.40 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 30 % +
			設備部分 0.0859 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	59,946,000 円 (74,283 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			145,466,152 円
総費用			46,642,444 円
純収益 -			98,823,708 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 -			38,877,708 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			36,607,250 円 (45,362 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	1,109,310,606 円 (		1,370,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5-14	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	337,000,000 円	1㎡当たりの価格	352,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区豊2丁目128番2外「豊2-3-5」			地積(㎡)	958	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)				
	ほぼ整形1:1	事務所兼倉庫S1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西40m市道	水道、下水	東比恵1.2km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西70m、南60m、北30m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約32m、奥行約30m			規模	950㎡程度、形状正方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路	40m市道	交通施設	東比恵駅 北方1.2km 法令 準工(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	低層店舗及び営業所のほか、沿道サービス施設等が存する路線商業地域である。博多区市中心部への接近性も良好であることから、共同住宅としての取得需要も強い。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	362,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	287,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及びその周辺市区町における幹線・準幹線道路沿線を中心とした商業地域及び共同住宅が建築可能な地域である。中心となる需要者は店舗、沿道サービス施設等の事業者や自社ビル取得目的の法人、マンションデベロッパー等である。従来の需要者であるサービス業の事業者や法人に加え、賃貸・分譲マンションを企図する不動産業者も加わり不動産の取得需要は強い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。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り、投資用不動産の取引において重視すべき価格であるが、想定要素が多いため規範性はやや劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 304,000 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 -		価格形成要因		(一般的要因) 博多区内の人口・世帯数は増加傾向である。市内の土地の供給は少ないが、不動産の取得需要は用途を問わず依然堅調である。 (地域要因) 低層店舗、営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域である。同用途の取得需要は旺盛であり、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+15.8%	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6K - 405	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	南東38 m市道		準工 (60,200)		
b	福岡博多6C - 501	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	西16.2 m市道		2住居 (70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡博多6C - 1202	福岡市博多区		更地	()	不整形	西40 m国道 南東6 m 二方路		工業 (60,200)		
d	福岡博多6C - 301	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m県道		工業 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 330,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[114.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	381,333	$\frac{100}{[103.9]}$	367,019	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	367,000	
b	() 245,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	289,702	$\frac{100}{[76.4]}$	379,191	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	379,000	
c	() 270,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$[115.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	342,742	$\frac{100}{[96.0]}$	357,023	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	357,000	
d	() 241,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,359	$\frac{100}{[73.7]}$	354,626	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	355,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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		
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	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0
d	正常	% / 月 +0.80	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	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -24.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 362,000 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)
	23,510,784	4,511,656	18,999,128	9,149,500	9,849,628	(0.9774) 9,627,026	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	275,057,886 円 (287,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	3,680	2,024,000	10.0	20,240,000
~								
~								
~								
計		550.00	100.0	550.00		2,024,000		20,240,000
年額支払賃料				2,024,000 円 x 12ヶ月 = 24,288,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				24,288,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 971,520 円				
以上計 + a+ - -				23,316,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				20,240,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 194,304 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 + + +				23,510,784 円 (24,542 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6C (賃) - 1204	2,626 (2,613)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,676	対象基準階の 月額実質賃料 3,710 円/㎡
b	福岡博多6K (賃) - 506	3,296 (3,280)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,737	月額支払賃料 (3,680 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	290,000 円	145,000,000 x	0.2 %
維持管理費	291,456 円	24,288,000 x	1.2 %
公租公課	土地 2,407,700 円	査定額	
	建物 1,232,500 円	145,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,511,656 円 (	4,709 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	145,000,000 円	設計監理料率 256,000 円 / m ² x 550.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
		設備部分 0.0871 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,149,500 円 (9,551 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,510,784 円	
総費用		4,511,656 円	
純収益 -		18,999,128 円	
建物等に帰属する純収益		9,149,500 円	
土地に帰属する純収益 -		9,849,628 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,627,026 円 (10,049 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	275,057,886 円 (	287,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
福岡博多(県) 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	201,000,000 円	1㎡当たりの価格	490,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区竹下4丁目328番「竹下4-15-8」				地積(㎡)	411	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		
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 RC 6	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西16m市道、背面道	水道、ガス、下水	竹下60m	(その他) (90,300)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 70m、北 120m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、規模 450㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街路 1.6m市道	交通 竹下駅南東方60m	法令 近商(80,300)準防			
(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	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 520,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 418,000 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は博多区及び隣接区内の駅徒歩圏を中心とする住宅地域である。需要者の中心は賃貸マンション等の開発を行う不動産業者等である。対象基準地周辺には大規模商業施設もオープンし、居住利便性向上で特にマンション用地需要が高まっている。需要の中心となる価格帯は容積率100%あたりの価格が1坪50~60万円であるが、需要の競合によって容積率100%あたりの価格が1坪70~80万円となるケースもみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は駅に近い賃貸マンション適地で、将来の発展性も期待できることから、物件が市場に出れば需要が競合し、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはないため、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 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 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 410,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	福岡市は顕著な人口増加続く。住宅着工戸数及び有効求人倍率は前年同月比減少傾向続く。個人消費前年同月比減少が目立ってきた。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率 年間 +19.5 % 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	福岡博多6K - 607	福岡市博多区		更地	()	不整形	北5 m市道 北2.4 m 東1.9 m 三方路		近商 (90,300)		
b	福岡博多6C - 7	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西6 m市道		準工 (60,200)		
c	福岡博多6C - 1212	福岡市博多区		貸家 建付地	()	不整形	南16 m市道		準工 (60,200)		
d	福岡博多6K - 1112	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西8 m市道 南西4 m 準角地		準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 766,438	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	766,438	100 [91.1]	841,315	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	867,000	
b	() 400,817	100 [100.0]	[110.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	442,903	100 [86.3]	513,213	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	529,000	
c	() 445,157	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	523,714	100 [87.3]	599,901	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	618,000	
d	() 381,274	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	370,169	100 [74.3]	498,209	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	513,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -15.0	環境 +20.0	画地 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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -14.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 520,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
		35,309,432	10,505,178	24,804,254	18,970,000	5,834,254	(0.9426) 5,499,368	(3.6 0.4) 3.2 %
		収益価格	171,855,250 円 (418,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	155.40	33.5	52.00	3,534	183,768	6.0		1,102,608	
2 ~ 9	共同住宅	138.62	91.7	127.12	2,220	282,206	2.0		564,412	
10 ~ 10	共同住宅	138.62	91.7	127.12	2,270	288,562	2.0		577,124	
~										
~										
計		1,402.98	85.3	1,196.08		2,729,978			1,102,608	5,092,420
年額支払賃料					2,729,978 円 x 12ヶ月 =					32,759,736 円
a共益費(管理費)					155 円/㎡ x 1196.08 ㎡ x 12ヶ月 =					2,224,709 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					10,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +					= 480,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					34,984,445 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % =					1,418,578 円
以上計 + a+ - -										34,045,867 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,102,608 円 x 96.0 % x 1.00 % =					10,585 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 5,092,420 円 x 96.0 % x 0.2563 =					1,252,980 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 + + +					35,309,432 円 (85,911 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡博多6C(賃) - 103	1,974 (1,933)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	2,243	対象基準階の月額実質賃料 2,315 円/㎡
b	福岡博多6C(賃) - 404	2,137 (2,050)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [100.0]	2,456	月額支払賃料 (2,220 円/㎡)
c	福岡博多6C(賃) - 6	2,268 (2,175)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,160	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	1,750,000 円	350,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,610,378 円	35,464,445 x	13.0 %
公租公課	土地 469,800 円	査定額	
	建物 2,975,000 円	350,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	350,000 円	350,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	350,000 円	350,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	10,505,178 円 (	25,560 円 / m ²)	(経費率 29.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(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	350,000,000 円	設計監理料率 242,000 円 / m ² x 1,402.98 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 0.0404 x 40 % +	仕上部分 0.0525 x 40 % +
			設備部分 0.0852 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	18,970,000 円 (46,156 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			35,309,432 円
総費用			10,505,178 円
純収益 -			24,804,254 円
建物等に帰属する純収益			18,970,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,834,254 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,499,368 円 (13,380 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	171,855,250 円 (		418,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡博多(県) 5 - 16	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 佐々木 哲

鑑定評価額	993,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	396,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) [令和 6年1月] 路線価又は倍率	290,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区那珂 5 丁目 4 5 番外「那珂 5 - 3 - 5 0」			地積 (m ²)	2,507 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他) (70,200)
(2) 近隣地域	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 9	店舗、マンション等が混在する路線商業地域	南西 23 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	竹下 1.1 km	
	範囲	東 50 m、西 50 m、南 180 m、北 170 m	標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 55 m、奥行 約 45 m、規模	2,500 m ² 程度、形状 長方形				
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記 特に無し。	街 2 3 m 市道	交通 竹下駅 南東方 1.1 km	法令 準工 (60,200)	事項	規制
	地域要因の将来予測	大型商業施設「ららぽーと福岡」の開業を契機として、低層店舗や中高層共同住宅の開発が行われており、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測される。					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	398,000 円 / m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+5.0 -2.0
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	395,000 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部周辺の店舗、マンション等が立地する路線商業地域全域である。需要者の中心は、分譲マンションの開発を目的とするデベロッパー等である。建築費の上昇を反映して、分譲マンション価格は高値の状態にあるものの、需要は旺盛であり、近隣地域周辺ではららぽーと福岡の開業を契機に用地取得競争が激しくなっている。土地の取引価格については規模等により異なるが、坪当たり 1 1 0 万円から 1 4 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	対象標準地は店舗付マンションの敷地としての利用が最有効使用であるため、マンション開発業者の投資採算性の観点から店舗付マンションの開発計画を想定する開発法を適用した。一方、標準価格は価格牽連性を有する取引事例に基づき査定しており、説得力を有する。従って、本件では、標準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示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	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定標準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	人口増加を背景に、市内の住宅需要は旺盛であり、分譲マンション、賃貸マンションの開発素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〕	近隣地域内に大規模商業施設が立地し、利便性に優れ、複数の分譲マンションが計画され建築中である。	
変動率 年間 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C-905	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北東22 m市道 南東10.7 m 角地		準工 (70,200)		
b	福岡博多6C-707	福岡市博多区		更地	()	台形	東20 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
c	福岡博多6K-1112	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西8 m市道 南西4 m 準角地		準工 (70,200)		
d	福岡博多6C-404	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 333,117	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	369,425	$\frac{100}{[100.0]}$	369,425	街路 0.0 交通・接近 0.0	380,000	
b	() 366,972	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	366,972	$\frac{100}{[99.9]}$	367,339	環境 0.0	378,000	
c	() 381,274	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	370,169	$\frac{100}{[93.0]}$	398,031	画地 +2.9	410,000	
d	() 391,619	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	426,865	$\frac{100}{[103.5]}$	412,430	行政 0.0	424,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [102.9] 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 +1.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	街路 -2.0	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 -2.0	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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 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				
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	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				
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				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 398,000 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 最有効使用を店舗付分譲マンションの敷地と判断したため、収益還元法は適用しない。						

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		標準的使用、最有効使用の判定等に基づき開発法を適用	
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 (㎡)	
3,042,061,704	2,052,940,562	12	732,000	4,983.00	363,000	5,235.60	
開発法による価格		989,121,142円 (395,000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			
2,507㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			2,507.00㎡
総面積に対する割合						
(100.0%)	(0.0%)	(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	
0.00㎡	5,235.60㎡	5,014.00㎡	221.60㎡	4,983.00㎡	R C 9 F (61戸) 73㎡ 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		
(0.0%)	(208.8%)	(200.0%)	(8.8%)	(95.18%)		
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	
準工	70%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：市道 23.0m 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	732,000 円 / ㎡	店舗等	870,000 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	732,000 円 / ㎡ ×	4,983.00 ㎡ =	3,647,556,000 円	
	店舗等	870,000 円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円		
	合 計			3,647,556,000 円		
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料		
		363,000 円 / ㎡ × (1 + 3%) =		373,890 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)		
		373,890 円 / ㎡ ×	5,235.60 ㎡ =	1,957,538,484 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	
	3,647,556,000 円 ×	12% =	437,706,720 円			
支出合計 + +					2,395,245,204 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)	10ヶ月	販売管理費 (2 期目)	13ヶ月	
建築工事 (2 期目)	13ヶ月	販売収入 (2 期目)	15ヶ月	販売管理費 (3 期目)	20ヶ月	
建築工事 (3 期目)	20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 (×)	
収入	販売総額 (1 期)	182,377,800 円 (5%)	× 0.9099	(10 ヶ月)	= 165,945,560 円	
	販売総額 (2 期)	182,377,800 円 (5%)	× 0.8679	(15 ヶ月)	= 158,285,693 円	
	販売総額 (3 期)	3,282,800,400 円 (90%)	× 0.8279	(20 ヶ月)	= 2,717,830,451 円	
収入合計	-	-	-	-	3,042,061,704 円	
支出	建築工事費 (1 期)	195,753,848 円 (10%)	× 0.9449	(6 ヶ月)	= 184,967,811 円	
	建築工事費 (2 期)	293,630,773 円 (15%)	× 0.8845	(13 ヶ月)	= 259,716,419 円	
	建築工事費 (3 期)	1,468,153,863 円 (75%)	× 0.8279	(20 ヶ月)	= 1,215,484,583 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	× 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円	
	販売管理費 (1 期)	175,082,688 円 (40%)	× 0.9449	(6 ヶ月)	= 165,435,632 円	
	販売管理費 (2 期)	175,082,688 円 (40%)	× 0.8845	(13 ヶ月)	= 154,860,638 円	
	販売管理費 (3 期)	87,541,344 円 (20%)	× 0.8279	(20 ヶ月)	= 72,475,479 円	
支出合計	-	-	-	-	2,052,940,562 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		
		3,042,061,704 円 -	2,052,940,562 円 =	989,121,142 円 395,000 円 / ㎡		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡博多(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	314,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	253,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区半道橋 2 丁目 1 8 7 番外「半道橋 2 - 7 - 4 5」			地積 (m ²)	1,242	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200) (その他)	
	長方形 1.2 : 1	工場兼事務所 S 2	小規模の工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域	南東15.5 m 県道	水道、ガス、下水	東比恵1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 30 m		標準的使用	低層倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 15.5 m 県道	交通 東比恵駅 南東方1.5 km	法令 工業 (60,200)		
	地域要因の将来予測	幹線沿いに工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域で、今後も現状の利用状況で推移するものと思料される。空港や IC に近接する幹線沿いの土地需要は強く、今後も上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	220,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多駅及び福岡空港又はその周辺市町村の幹線道路沿線を中心とした地域である。需要者の中心は、倉庫兼事務所、自動車関連施設の事業者等である。都市高速ランプや福岡空港等のアクセスに優り、幹線沿いであることから、土地需要は強く地価は上昇傾向で推移している。土地の価格水準は、画地規模や用途にもよるが、概ね 250,000 円 ~ 260,000 円 / m ² 程度が中心になるものと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘着性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 213,000 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 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +18.8 %	半年間	%	(一般的 要因)	ゼロ金利政策の転換や円安の影響など景気の不透明要因が山積する中、海外資金の流入等も相俟って不動産需要は堅調に推移している。		
					(地域 要因)	福岡空港に近接する幹線道路沿線は、倉庫、事務所、店舗等の需要は強く、地価は上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡博多6C - 301	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m県道		工業 (60,200)		
b	福岡博多6C - 1202	福岡市博多区		更地	()	不整形	西40 m国道 南東6 m 二方路		工業 (60,200)		
c	福岡博多6C - 1208	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西22 m市道		工業 (60,200)		
d	福岡博多6C - 1205	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道 南西8 m 二方路		工業 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 241,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,359	$\frac{100}{[101.9]}$	256,486	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	256,000	
b	() 270,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	342,742	$\frac{100}{[125.6]}$	272,884	画地 0.0 行政 0.0	273,000	
c	() 225,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	238,853	$\frac{100}{[96.7]}$	247,004	その他 0.0	247,000	
d	() 202,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	229,233	$\frac{100}{[92.9]}$	246,752	その他 0.0	247,000	
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 +0.80	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.89	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 +15.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 -6.0	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： 256,000 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)
	23,155,200	4,433,300	18,721,900	7,512,600	11,209,300	(0.9527) 10,679,100	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	273,823,077 円 (220,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	倉庫兼事務所	500.00	100.0	500.00	2,000	1,000,000	6.0	6,000,000
~								
~								
~								
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,000,000		12,000,000
年額支払賃料				2,000,000 円 x 12ヶ月 = 24,000,000 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				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 2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 (%))				24,000,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 960,000 円				
以上計 + a+ - -				23,040,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,000,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 115,200 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 + + +				23,155,200 円 (18,643 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6K (賃) - 506	3,296 (3,280)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,747	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 1103	2,660 (2,646)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,935	月額支払賃料 (2,000 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	570,000 円	114,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,200,000 円	24,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,466,300 円	査定額	
	建物 969,000 円	114,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	114,000 円	114,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	114,000 円	114,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,433,300 円 (	3,569 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9527
(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	114,000,000 円	設計監理料率 111,000 円 / m ² x 1,000.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,512,600 円 (6,049 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,155,200 円	
総費用		4,433,300 円	
純収益 -		18,721,900 円	
建物等に帰属する純収益		7,512,600 円	
土地に帰属する純収益 -		11,209,300 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		10,679,100 円 (8,598 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	273,823,077 円 (	220,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡博多(県) 9 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	81,200,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市博多区上牟田3丁目118番2「上牟田3-11-3」				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	長方形 1:1.2	倉庫、事務所 S 3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域	北西5.6 m 市道	水道、ガス、下水	東比恵830 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 21 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.6 m市道	交通施設	東比恵 南東方830 m	法令 準工(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	254,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	221,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多区で利便性の良好な住商混在地域と判断される。需要者の中心は、事業用地の取得・開発を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、福岡市中心部への接近性に優れており、交通利便性が良好であることから共同住宅地としての需要が強い。土地取引の中心となる価格帯は、敷地規模にはらつきが多く、用途も多様であるため、一概に把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	営業所及び共同住宅等が建ち並び住商混在地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、土地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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 212,000 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	金融緩和と政策の継続維持を背景に、福岡市中心部の土地に対する需要は強く、国内外の資本流入が見受けられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	事業所のほかに共同住宅等も混在する地域である。市中心部への接近性に優れており、共同住宅地としての需要が旺盛である。		
変動率 年間 +16.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多6C-514	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南西4.4 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多6C-405	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多6C-5	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		準工 (60,200)	
d	福岡博多6C-102	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北東5.4 m市道		準工 (60,200)	
e	福岡博多6C-1204	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道 南西7.5 m 角地		準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 308,796	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	321,765	100 [120.0]	268,138	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	268,000
b	() 250,031	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	267,533	100 [99.1]	269,963	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	270,000
c	() 226,079	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	258,634	100 [103.0]	251,101	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	251,000
d	() 146,971	100 [100.0]	[116.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	179,923	100 [75.1]	239,578	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	240,000
e	() 240,333	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [/]	100 [104.0]	242,182	100 [98.9]	244,876	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	245,000
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 +1.06	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 +20.0		
b	正常	% / 月 +1.00	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 -10.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 +1.20	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +1.63	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -21.0		
e	正常	% / 月 +0.96	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 254,000 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)
	9,434,840	2,208,300	7,226,540	4,618,920	2,607,620	(0.9774) 2,548,688	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	72,819,657 円 (221,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	150.00	S	3 F	450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	16.5 m x 21.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は倉庫、2 階～3 階は事務所の一棟貸しを想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し利用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	倉庫	150.00	100.0	150.00	1,830	274,500	6.0	1,647,000		
2 ~ 3	事務所	150.00	100.0	150.00	1,830	274,500	6.0	1,647,000		
~										
~										
~										
計		450.00	100.0	450.00		823,500				4,941,000
年額支払賃料						823,500 円 x 12ヶ月 =				9,882,000 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るため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,882,000 円 x 5.0 % 円 x % =				494,100 円
以上計 + a+ - -										9,387,900 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,941,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				46,940 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 + + +						9,434,840 円 (28,590 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	福岡東 6 C (賃) - 401	2,276 (2,264)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,724	対象基準階の月額実質賃料 1,839 円/㎡
b	福岡博多 6 K (賃) - 506	3,296 (3,280)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,962	月額支払賃料 (1,830 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	366,000 円	73,200,000 x	0.5 %
維持管理費	494,100 円	9,882,000 x	5.0 %
公租公課	土地	579,600 円	査定額
	建物	622,200 円	73,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	73,200 円	73,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,200 円	73,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,208,300 円 (	6,692 円 / m ²)	(経費率 23.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	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	73,200,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,618,920 円 (13,997 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,434,840 円
総費用			2,208,300 円
純収益 -			7,226,540 円
建物等に帰属する純収益			4,618,920 円
土地に帰属する純収益 -			2,607,620 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,548,688 円 (7,723 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	72,819,657 円 (		221,000 円 / m ²)