

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

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 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]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区小笹1丁目十区74番5「小笹1-10-32」			地積(㎡)	237	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150) (その他)高度地区2種15m			
	長方形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾2.3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 17m、規模			230㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	昭和48年ごろに開発された高台の住宅団地	街路	6m市道	交通施設	西鉄平尾駅 南西方 2.3km 法令 1中専(60,150)高度地区2種15m 規制			
	地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅地域である。一部に建替え等も見られる。六本松～輝国エリアの地価上昇が波及し、近隣地域の地価も上昇傾向が続いている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	168,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区南部の住宅地域。需要の中心は、地場サラリーマン等の一次取得者。都心の地価上昇が波及して地価上昇が続いている。ただし、中央区内では新築住宅の在庫(売れ残り)が多いエリアである。新築住宅分譲は分譲業者によって差があるが、土地110～130㎡、建物100㎡前後で、4000～4500万円がボリュームゾーン。宅地分譲は2000～2500万円。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び高台の住宅地域。容積率が低く採算の取れるアパートの建築が難しいことから、収益還元法を非適用とし、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は更地の取引で資料客観性が高く、かつ地域格差が小さい事例を重視して試算した。また、当地域は高台で傾斜が強い道路もあるが、幅員が広く、小学校も近接することから、需要は強いと考える。以上より、市場の実態を反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	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	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 中央区では分譲マンションの販売、戸建販売が好調である。ただし、郊外の土地では売行きがやや鈍っている。 (地域要因) 周辺エリアでは小規模な宅地開発が散見される。 (個別的要因) 特になし				
	変動率	年間 +6.3%	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央6C-102	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1中専(60,150)高度地区2種15m	
b	福岡中央6C-507	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東6.5 m市道 北西4.5 m 角地		1中専(70,150)高度地区2種15m	
c	福岡中央6C-707	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		1低専(50,80)	
d	福岡中央6C-806	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北西7.7 m市道		1中専(60,150)	
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	() 191,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	212,676	$\frac{100}{[117.4]}$	181,155	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	181,000
b	() 174,692	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	179,362	$\frac{100}{[106.1]}$	169,050	画地 0.0 行政 0.0	169,000
c	() 156,306	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	164,581	$\frac{100}{[98.0]}$	167,940	その他 0.0	168,000
d	() 162,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,360	$\frac{100}{[102.0]}$	159,176	その他 0.0	159,000
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 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 168,000 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 自己利用を目的とした戸建住宅が多い地域であること、低容積率で採算の取れるアパートの建築が難しいことから、収益還元法を非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 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
福岡中央(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	149,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	530,000 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] 路線価又は倍率	400,000 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	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区唐人町 2 丁目 4 2 番「唐人町 2 - 3 - 5 7」				地積 (m ²)	282	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域	東 6.5 m 市道	水道、ガス、下水	唐人町 350 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、			規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	唐人町駅 北方 350 m	法令規制	1 住居 (70,200) 準防	
地域要因の将来予測		駅や都心への接近性に恵まれており、住宅やマンションの需要も旺盛で、用地需要は依然根強く、地価は上昇傾向を続けるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低中層共同住宅地				(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	540,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	437,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市内の最寄駅や都心への接近性に恵まれた住宅地域である。需要者の中心は、マンション開発業者及び収益物件への投資家等を中心に、地縁選好性を有する高額所得者等も見られる。住環境や接近性に恵まれており、住宅需要は根強く、特にマンション市場の活況を背景にマンションの用地需要が増大している。中心となる価格帯は、500 m ² 程度のマンション用地で 3 億円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生起し、最寄駅を同じくする信頼性ある 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、賃料の運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。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を中心に、収益価格を参考とし、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡中央(県) - 3	[106.0] / 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] / 100	529,000	域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 478,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的な要因	継続する低金利等の金融緩和政策を背景に、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 公示価格 円 / m ²				地域要因	駅や都心への接近性に恵まれており、住宅やマンションの需要も旺盛で、用地需要は依然根強い。		
変動率 年間 +10.9 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C-401	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	東4.6 m市道		1 住居 (70,184) 高度地区2種20m		
b	福岡中央6C-903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.8 m 角地		1 住居 (89,197) 高度地区2種20m 建築協定		
c	福岡中央6C-1102	福岡市中央区		更地	()	長方形	東5 m市道		1 住居 (70,200)		
d	福岡中央6C-1202	福岡市中央区		更地	()	台形	北5.5 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
e	福岡中央6C-1303	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北東4.2 m市道		商業 (90,252)		
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	() 397,657	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	419,130	100 [85.5]	490,211	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	490,000	
b	() 545,091	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	586,240	100 [98.0]	598,204	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	598,000	
c	() 384,689	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [/]	100 [70.0]	589,673	100 [101.0]	583,835	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	584,000	
d	() 480,993	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	534,982	100 [100.0]	534,982	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	535,000	
e	() 427,473	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	451,839	100 [92.6]	487,947	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	488,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.91	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 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 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： 540,000 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)	
	15,493,118	4,067,811	11,425,307	7,061,200	4,364,107	(0.9599) 4,189,106	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	123,209,000 円 (437,000 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	120.00	R C 5 F		560.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70%	200%	200%	282㎡	18.4 m x 16.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3 4 ~ 3 8 ㎡程度の 1 L D K 1 4 戸を想定			有効率 の理由	88.9%	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	120.00	85.0	102.00	2,330	237,660		2.0		475,320
2 ~ 4	住宅	120.00	90.0	108.00	2,380	257,040		2.0		514,080
5 ~ 5	住宅	80.00	90.0	72.00	2,430	174,960		2.0		349,920
~										
~										
計		560.00	88.9	498.00		1,183,740				2,367,480
年額支払賃料					1,183,740 円 x 12ヶ月 =					14,204,880 円
a共益費(管理費)					130 円/㎡ x 498.00 ㎡ x 12ヶ月 =					776,880 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 +					= 720,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					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 (%))					14,981,760 円 x 5.0 % + 720,000 円 x 5.0 % =					785,088 円
以上計 + a+ - -										14,916,672 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 %) 2,367,480 円 x 95.0 % x 0.2563 =					576,446 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					15,493,118 円 (54,940 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 702	2,633 (2,525)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [105.0]	2,412	対象基準階の 月額実質賃料 2,431 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 802	2,457 (2,357)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	2,532	月額支払賃料 (2,380 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	508,000 円	127,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,884,211 円	15,701,760 x	12.0 %
公租公課	土地 342,100 円	査定額	
	建物 1,079,500 円	127,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	127,000 円	127,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	127,000 円	127,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,067,811 円 (	14,425 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(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	127,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 560.00 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	7,061,200 円 (25,040 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,493,118 円
総費用			4,067,811 円
純収益 -			11,425,307 円
建物等に帰属する純収益			7,061,200 円
土地に帰属する純収益 -			4,364,107 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,189,106 円 (14,855 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	123,209,000 円 (		437,000 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
福岡中央(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	176,000,000 円	1㎡当たりの価格	534,000 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]	420,000 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	福岡市中央区六本松4丁目61番「六本松4-5-18」			地積(㎡)	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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) (その他)			
	正方形	共同住宅RC3	共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	南7m市道	水道、ガス、下水	六本松500m				
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 100m、北 120m			標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模			300㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	六本松駅 南方500m 法令 1住居(60,200) 規制 高度地区2種20m			
	地域要因の将来予測	中層の共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松の大型再開発による地価の上昇は概ね織り込まれている。当面は現状維持程度で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	550,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	471,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区で市営地下鉄七隈線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、マンション用地の取得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、当該地域は昨今、再開発されたエリアであり利便性が良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で1画地当たり概ね2億円前後程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等が主として建ち並ぶ住宅地域である。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)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
		円/㎡	100	[]	[]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 504,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 - 5 公示価格 520,000 円/㎡						中層の共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松周辺は再開発により利便性が良好で、マンション用地としての需要は強い。			
	変動率 年間 +6.0% 半年間 +2.7%						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-1202	福岡市中央区		更地	()	台形	北5.5 m市道		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福岡中央6C-903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.8 m 角地		1住居 (89,197) 高度地区2種20m 建築協定		
c	福岡中央6C-504	福岡市中央区		更地	()	台形	南4 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種15m 風致地区		
d	福岡中央6C-203	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北東5 m市道		商業 (90,300)		
e	福岡中央6C-1002	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西10.8 m市道 北5.2 m 角地		2住居 (80,300)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 480,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	534,982	$\frac{100}{[100.0]}$	534,982	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	535,000	
b	() 545,091	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	586,240	$\frac{100}{[102.9]}$	569,718	画地 0.0 行政 0.0	570,000	
c	() 464,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	527,059	$\frac{100}{[94.1]}$	560,105	その他 0.0	560,000	
d	() 455,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	635,715	$\frac{100}{[106.0]}$	599,731	その他 0.0	600,000	
e	() 580,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	595,200	$\frac{100}{[111.4]}$	534,291	[100.0] 100	534,000	
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 +0.82	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.21	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 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.91	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	20,757,670	4,636,257	16,121,413	10,619,600	5,501,813	(0.9599) 5,281,190	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	155,329,118 円 (471,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	167.20	R C 6 F		837.15		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	18.0 m x 19.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階駐車場 3 台、2 階～6 階は 3 1 . 4 0 ~ 3 5 . 0 0 ㎡ x 1 8 戸。容積対象床面積は 6 4 6 . 8 0 ㎡。			有効率の理由	73.3 %	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	駐車場	151.15							
2 ~ 5	住宅	150.72	90.2	135.95	2,630	357,549	2.0	715,098	
6 ~ 6	住宅	83.12	84.2	69.99	2,630	184,074	2.0	368,148	
~									
~									
計		837.15	73.3	613.79		1,614,270		3,228,540	
年額支払賃料				1,614,270 円 x 12ヶ月 =					19,371,240 円
a共益費(管理費)				120 円/㎡ x 613.79 ㎡ x 12ヶ月 =					883,858 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 3 台 x 12ヶ月 +					= 540,000 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 (%))				20,255,098 円 x 4.0 % + 540,000 円 x 4.0 % =					831,804 円
以上計 + a+ - -									19,963,294 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 %) 3,228,540 円 x 96.0 % x 0.2563 =					794,376 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 + + +				20,757,670 円 (62,902 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 402	2,463 (2,412)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,648	対象基準階の 月額実質賃料 2,658 円/㎡
b	福岡中央 6 K (賃) - 1102	2,668 (2,668)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,668	月額支払賃料 (2,630 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	764,000 円	191,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,455,657 円	20,795,098 x	7.0 %
公租公課	土地 411,100 円	査定額	
	建物 1,623,500 円	191,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	191,000 円	191,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	191,000 円	191,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,636,257 円 (	14,049 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(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	191,000,000 円	設計監理料率 221,000 円 / m ² x 837.15 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	10,619,600 円 (32,181 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,757,670 円	
総費用		4,636,257 円	
純収益 -		16,121,413 円	
建物等に帰属する純収益		10,619,600 円	
土地に帰属する純収益 -		5,501,813 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,281,190 円 (16,004 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	155,329,118 円 (	471,000 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, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 福岡中央(県) - 4, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 高田 卓巳

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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], 150,000 円/㎡, 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C-801	福岡市中央区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種20m		
b	福岡中央6C-808	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 風致地区		
c	福岡中央6C-507	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東6.5 m市道 北西4.5 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m		
d	福岡中央6C-405	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 238,737	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	238,737	100 [106.1]	225,011	街路 0.0 交通・接近 0.0	225,000	
b	() 225,914	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	225,914	100 [111.0]	203,526	環境 0.0	204,000	
c	() 174,692	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [101.0]	179,362	100 [91.2]	196,669	画地 0.0	197,000	
d	() 223,558	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	234,512	100 [107.8]	217,544	行政 0.0 その他 0.0	218,000	
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 +1.0	環境 +5.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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	対象基準地を含む近隣地域は戸建住宅地域で、居住の快適性に基づく類似不動産との比較や相場観で価格形成されており、賃貸事業の投資採算性に着目されることはないため、規範性の観点から収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(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-504	福岡市中央区		更地	()	台形	南4 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種15m 風致地区		
b	福岡中央6C-706	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡中央6C-1103	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 北4 m 二方路		1住居 (80,200)		
d	福岡中央6C-104	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西5.3 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m		
e	福岡中央6C-1107	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	東3.8 m市道 北1.2 m 角地		2住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 464,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	527,059	$\frac{100}{[109.3]}$	482,213	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	482,000	
b	() 364,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	387,405	$\frac{100}{[89.8]}$	431,409	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	431,000	
c	() 332,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	361,779	$\frac{100}{[95.9]}$	377,246	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	377,000	
d	() 373,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	388,402	$\frac{100}{[92.1]}$	421,718	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	422,000	
e	() 363,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	366,873	$\frac{100}{[88.4]}$	415,015	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	415,000	
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 +0.91	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 425,000 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なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,867,332	710,120	3,157,212	1,563,390	1,593,822	(0.9777) 1,558,280	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	45,831,765 円 (332,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	172 %	138 ㎡	14.5 m x 9.5 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸数 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡を想定			有効率 の理由	100.0 %	この種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	2,240	156,800	1.0	156,800
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,270	158,900	1.0	158,900
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		315,700		315,700
年額支払賃料				315,700 円 x 12ヶ月 =				3,788,400 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 x 1 台 x 12ヶ月 +				= 156,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%))				3,788,400 円 x 4.0 % + 156,000 円 x 4.0 % =				157,776 円
以上計 + a+ - -								3,786,624 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				315,700 円 x 96.0 % x 1.00 % =				3,031 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 %) 315,700 円 x 96.0 % x 0.2563 =				77,677 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 + + +				3,867,332 円 (28,024 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 403	2,337 (2,241)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,337	対象基準階の 月額実質賃料 2,320 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 1001	2,295 (2,247)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,295	月額支払賃料 (2,270 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	104,400 円	26,100,000 x	0.4 %
維持管理費	197,220 円	3,944,400 x	5.0 %
公租公課	土地 134,500 円	査定額	
	建物 221,800 円	26,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	710,120 円 (	5,146 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(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	26,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 140.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,563,390 円 (11,329 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,867,332 円
総費用			710,120 円
純収益 -			3,157,212 円
建物等に帰属する純収益			1,563,390 円
土地に帰属する純収益 -			1,593,822 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,558,280 円 (11,292 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	45,831,765 円 (		332,000 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	福岡中央 6 C - 706	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
b	福岡南 6 C - 506	福岡市南区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		2 中専 (60,150) 高度地区2種15m		
c	福岡南 6 C - 104	福岡市南区		更地	()	不整形	南6 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
d	福岡南 6 C - 406	福岡市南区		建付地	()	不整形	北西11 m県道 南西8 m 角地		2 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	() 364,102	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	387,405	100 [98.0]	395,311	街路 0.0 交通・接近 0.0	395,000	
b	() 342,877	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	390,194	100 [92.6]	421,376	環境 0.0	421,000	
c	() 231,505	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [/]	100 [97.0]	253,940	100 [60.1]	422,529	画地 0.0	423,000	
d	() 362,787	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	376,224	100 [92.7]	405,851	行政 0.0 その他 0.0	406,000	
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 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +4.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	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 -38.0	画地 -3.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 411,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,137,397	759,840	3,377,557	1,545,120	1,832,437	(0.9780) 1,792,123	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	54,306,758 円 (310,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	2,120	148,400	1.0	148,400		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,150	150,500	1.0	150,500		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		298,900				298,900
年額支払賃料					298,900 円 x 12ヶ月 = 3,586,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費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)					15,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 720,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,586,800 円 x 4.0 % + 720,000 円 x 4.0 % = 172,272 円					
以上計 + a+ - -					4,134,528 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					298,900 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,869 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					4,137,397 円 (23,642 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 1101	2,106 (2,104)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,015	対象基準階の 月額実質賃料 2,152 円/㎡
b	福岡中央 6 K (賃) - 205	2,520 (2,442)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,381	月額支払賃料 (2,150 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	104,400 円	26,100,000 x	0.4 %
維持管理費	215,340 円	4,306,800 x	5.0 %
公租公課	土地	166,100 円	査定額
	建物	221,800 円	26,100,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,100 円	26,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,100 円	26,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	759,840 円 (	4,342 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(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	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	0.9780
(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	26,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0455 x 40 % +	仕上部分 0.0595 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,545,120 円 (8,829 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,137,397 円
総費用			759,840 円
純収益 -			3,377,557 円
建物等に帰属する純収益			1,545,120 円
土地に帰属する純収益 -			1,832,437 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,792,123 円 (10,241 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	54,306,758 円 (		310,000 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
福岡中央(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額	645,000,000 円	1㎡当たりの価格	496,000 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] 路線価又は倍率	370,000 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	福岡市中央区地行 3 丁目 1 6 番 8 「地行 3 - 1 6 - 1 0」			地積 (㎡)	1,301 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150) (その他) (70,150)
	長方形 1.2 : 1	共同住宅 R C 7	高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 5.7 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	西新 600 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m			標準的使用	高層共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.7 m 市道	交通施設	西新駅 北東方 600 m	法令 1 中専 (60,150) 規制
	地域要因の将来予測	高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。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	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	510,000 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	464,000 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び早良区のうち市営地下鉄空港線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、マンション用地の取得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、当該地域は福岡市中心部へのアクセスが良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で 1 画地当たり概ね 5 ~ 7 億円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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。開発法による価格は、マンションデベロッパーの事業採算性に着目して求めた価格であるが、想定項目が多く、相対的に規範性がやや劣る。したがって、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 福岡中央(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 504,000 円 / ㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[103.0] 100	496,000	0.0 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 442,000 円 / ㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市内中心部への交通利便性に優れており、マンション用地の需要は旺盛である。		
	変動率 年間 +12.2 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央6C-205	福岡市中央区		建付地	()	不整形	東4 m私道 北西3 m 二方路		1 中専 (70,150)	
b	福岡中央6C-903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.8 m 角地		1 住居 (89,197) 高度地区2種20m 建築協定	
c	福岡中央6C-1202	福岡市中央区		更地	()	台形	北5.5 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡中央6C-206	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北東3 m市道		近商 (90,240)	
e	福岡中央6C-501	福岡市中央区		更地	()	不整形	北4 m私道		1 住居 (70,160) 風致地区 高度地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 401,782	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	465,221	$\frac{100}{[95.9]}$	485,111	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	500,000
b	() 545,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	586,240	$\frac{100}{[115.5]}$	507,567	画地 +3.0 行政 0.0	523,000
c	() 480,993	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	534,982	$\frac{100}{[108.2]}$	494,438	その他 0.0	509,000
d	() 571,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	571,845	$\frac{100}{[108.9]}$	525,110	その他 0.0	541,000
e	() 456,366	$\frac{100}{[100.0]}$	[119.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.9]}$	655,648	$\frac{100}{[131.0]}$	500,495	[103.0] 100	516,000
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 +1.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +1.21	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +4.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 -3.0 行政 +9.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.91	街路 -3.0 画地 -14.5	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 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 510,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	最有効使用が分譲マンションであるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する しない 開発法を適用する場合の理由				
			最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,377,376,192	774,133,809	12	847,000	1,895.98	309,000	2,277.70	
開発法による価格		603,242,383 円 (464,000 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 (-)			
1,301㎡		a 道路	b 公園	c その他		1,301.00㎡				
0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡						
総面積に対する割合										
(100.0%)		(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)		(100.0%)				
建物										
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
549.84 ㎡		2,277.70㎡		1,951.42㎡		326.28㎡		1,895.98㎡		R C 5 F (27戸) 71㎡3 L D K
敷地有効面積に対する割合										
(42.3%)		(175.1%)		(150.0%)		(25.1%)		(83.24%)		
公法上の規制										
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 中専		70%		150%		150%		間口 奥行		前面道路：市道 特定道路までの距離： 5.7 m m
(4)-3 収支計画										
収入										
a 販売単価		住宅	847,000 円 / ㎡			店舗等		円 / ㎡		
b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定								
販売総額		住宅	店舗等	販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
		847,000 円 / ㎡ x	1,895.98 ㎡ =					1,605,895,060 円		
		円 / ㎡ x	㎡ =					0 円		
				合 計				1,605,895,060 円		
支出										
a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)	設計監理料							
		309,000 円 / ㎡ x	(1 + 3%) =	318,270 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)							
		318,270 円 / ㎡ x	2,277.70 ㎡ =	724,923,579 円						
a 開発負担金		0 円								
b 開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定								
販売管理費		販売総額	販売管理費比率	販売管理費						
		1,605,895,060 円 x	10% =	160,589,506 円						
支出合計 + +		885,513,085 円								
(4)-4 投下資本収益率										
		12%								
投下資本収益率の算定根拠										
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定										
(4)-5 開発スケジュール										
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間
準備期間		6ヶ月		開発負担金		6ヶ月		販売管理費 (1 期目)		6ヶ月
建築工事 (1 期目)		6ヶ月		販売収入 (1 期目)		9ヶ月		販売管理費 (2 期目)		13ヶ月
建築工事 (2 期目)		11ヶ月		販売収入 (2 期目)		13ヶ月		販売管理費 (3 期目)		17ヶ月
建築工事 (3 期目)		17ヶ月		販売収入 (3 期目)		17ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間 (月)		複利現価 (x)
収入	販売総額 (1 期)	128,471,605 円	(8%)	x	0.9185	(9ヶ月)	=	118,001,169 円		
	販売総額 (2 期)	32,117,901 円	(2%)	x	0.8845	(13ヶ月)	=	28,408,283 円		
	販売総額 (3 期)	1,445,305,554 円	(90%)	x	0.8517	(17ヶ月)	=	1,230,966,740 円		
収入合計		-		-		-		-		1,377,376,192 円
支出	建築工事費 (1 期)	72,492,358 円	(10%)	x	0.9449	(6ヶ月)	=	68,498,029 円		
	建築工事費 (2 期)	72,492,358 円	(10%)	x	0.9013	(11ヶ月)	=	65,337,362 円		
	建築工事費 (3 期)	579,938,863 円	(80%)	x	0.8517	(17ヶ月)	=	493,933,930 円		
	開発負担金	0 円	(0%)	x	0.9449	(6ヶ月)	=	0 円		
	販売管理費 (1 期)	80,294,753 円	(50%)	x	0.9449	(6ヶ月)	=	75,870,512 円		
	販売管理費 (2 期)	64,235,802 円	(40%)	x	0.8845	(13ヶ月)	=	56,816,567 円		
	販売管理費 (3 期)	16,058,951 円	(10%)	x	0.8517	(17ヶ月)	=	13,677,409 円		
支出合計		-		-		-		-		774,133,809 円
(4)-7 開発法による価格										
		収入の現価の総和			支出の現価の総和			開発法による価格		
		1,377,376,192 円 -			774,133,809 円 =			603,242,383 円 464,000 円 / ㎡		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福岡中央6C-504	福岡市中央区		更地	()	台形	南4 m私道		1住居 (70,160) 高度地区2種15m 風致地区					
b	福岡中央6C-905	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西5 m市道		商業 (82,262)					
c	福岡中央6C-1002	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西10.8 m市道 北5.2 m 角地		2住居 (80,300)					
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	福岡中央6C-706	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,150) 高度地区2種15m					
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	() 464,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	527,059	$\frac{100}{[95.0]}$	554,799	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	() 588,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	621,341	$\frac{100}{[106.0]}$	586,171		555,000				
c	() 580,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	595,200	$\frac{100}{[104.8]}$	567,939		586,000				
d	() 471,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	547,240	$\frac{100}{[93.0]}$	588,430		568,000				
e	() 364,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	387,405	$\frac{100}{[68.4]}$	566,382	[100.0] 100	588,000				
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 +0.91	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-3.0	環境	+3.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.91	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-1.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +1.27	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	-5.0
			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	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	-3.0	交通・接近	-2.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
e	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	-7.0	環境	-25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 574,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,769,887	3,216,420	13,553,467	7,780,500	5,772,967	(0.9573) 5,526,461	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	172,701,906 円 (531,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	170.00	S	4 F	650.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	325 ㎡	18.5 m x 18.5 m	前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1住戸が平均70㎡程度の3LDKの共同住宅(8戸)を想定。			有効率 の理由	90.0 %	標準的なレントブル比

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	170.00	90.0	153.00	2,200	336,600	1.0	336,600
							1.0	336,600
2 ~ 2	住宅	160.00	90.0	144.00	2,250	324,000	1.0	324,000
							1.0	324,000
3 ~ 3	住宅	160.00	90.0	144.00	2,300	331,200	1.0	331,200
							1.0	331,200
4 ~ 4	住宅	160.00	90.0	144.00	2,350	338,400	1.0	338,400
							1.0	338,400
~								
計		650.00	90.0	585.00		1,330,200		1,330,200
年額支払賃料				1,330,200 円 x 12ヶ月 = 15,962,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				16,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 1,152,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				15,962,400 円 x 4.0 % + 1,152,000 円 x 4.0 % = 684,576 円				
以上計 + a+ - -				16,429,824 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,330,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 12,770 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 %) 1,330,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 327,293 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				16,769,887 円 (51,600 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	福岡中央6C (賃) - 901	2,105 (2,017)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,414	対象基準階の 月額実質賃料 2,300 円/㎡
b	福岡中央6C (賃) - 902	2,421 (2,318)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[114.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,189	月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	532,000 円	133,000,000 x	0.4 %
維持管理費	855,720 円	17,114,400 x	5.0 %
公租公課	土地 432,200 円	査定額	
	建物 1,130,500 円	133,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	133,000 円	133,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,216,420 円 (	9,897 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(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	133,000,000 円	設計監理料率 199,000 円 / m ² x 650.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	7,780,500 円 (23,940 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			16,769,887 円
総費用			3,216,420 円
純収益 -			13,553,467 円
建物等に帰属する純収益			7,780,500 円
土地に帰属する純収益 -			5,772,967 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,526,461 円 (17,004 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	172,701,906 円 (		531,000 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
福岡中央(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高田 卓巳

鑑定評価額	707,000,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 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]	360,000 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	福岡市中央区梅光園2丁目25番1「梅光園2-5-1」				地積(㎡)	1,387	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	正方形	共同住宅RC9	中高層共同住宅、店舗等が混在する幹線道路沿いの住宅地域	東15m市道、三方路	水道、ガス、下水	六本松600m	(その他)高度地区2種20m(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 20m、南 50m、北 150m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 35m、			規模	1,200㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	15m市道	交通施設	六本松駅南方600m 法令 2住居(60,200) 規制 高度地区2種20m	
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		530,000 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		495,000 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市内の居住利便性が高い住宅地域である。需要者の中心は分譲マンション開発を行う不動産開発業者である。市内の分譲マンションは販売好調が続いており、用地不足が益々顕著となっている。したがって消費者のニーズを満たす商品開発可能な土地については需要の競合が依然として続いている。需要の中心となる価格帯は、容積率100%あたりの価格が1坪80~90万円程度であるが、優良開発素地であればさらに高値となるケースがみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は利便性が向上している混在住宅地域に存し、分譲マンション業者の投資採算性で価格が形成されている。ただし、優良開発素地の需要競合は続いており、投資採算性だけでは依然として開発素地取得は難しく、現在の取引水準も考慮せざるを得ない。従って、本件では、分譲マンション業者の投資採算性を最もよく反映している開発法による価格をやや重視し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡中央(県) - 3	[106.0]	100	100	[103.0]	488,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 450,000 円/㎡		価格変動形成要因の	〔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〕		九大跡地再開発や七隈線延伸開業で、開発や新規出店が六本松駅周辺だけでなく周辺地域にも波及し、居住利便性が向上している。		
変動率		年間 +13.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央6C - 1103	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道 北4 m 二方路		1 住居 (80,200)	
b	福岡中央6C - 1002	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南西10.8 m市道 北5.2 m 角地		2 住居 (80,300)	
c	福岡早良6C - 511	福岡市早良区		更地	()	不整形	東7.2 m市道 南2.7 m 角地		2 中専 (70,150)	
d	福岡早良6C - 1106	福岡市早良区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
e	福岡南6C - 1004	福岡市南区		更地	()	長方形	西22.5 m県道 南5.5 m 角地		近商 (100,300)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 332,745	100 [100.0]	[110.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	361,779	100 [73.7]	490,881	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	506,000
b	() 580,818	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	595,200	100 [127.9]	465,364	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	479,000
c	() 552,899	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [96.0]	601,854	100 [109.1]	551,654	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	568,000
d	() 525,666	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	543,539	100 [113.6]	478,467	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	493,000
e	() 786,525	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [105.0]	809,746	100 [146.9]	551,223	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	568,000
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 +0.91	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +1.27	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 +13.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.89	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 -7.0 行政 -6.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +13.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 530,000 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		分譲マンション及び賃貸マンションそれぞれの市場環境を踏まえ、最有効使用及び市場参加者の観点から、収益還元法は規範性に乏しいので適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
1,888,363,694	1,202,039,012	12	862,125	2,715.60	347,875	3,173.74	
開発法による価格		686,324,682 円 (495,000 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				
1,387㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			1,387.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)			(100.0%)	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
482.85 ㎡	3,173.74㎡	2,760.40㎡	413.34㎡	2,715.60㎡	R C 10 F (33戸)		
敷地有効面積に対する割合				延床面積に対する有効率	82㎡3 L D K		
(34.8%)	(228.8%)	(199.0%)	(29.8%)	(85.56%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
2 住居 高度地区2種20m	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 15.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	862,125 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	862,125 円 / ㎡ x	2,715.60 ㎡ =	2,341,186,650 円		
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円			
			合計	2,341,186,650 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
		347,875 円 / ㎡ x (1 + 3%) =		358,311 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)	358,311 円 / ㎡ x		延床面積	3,173.74 ㎡ =		建築工事費 (総額) 1,137,185,953 円
	a 開発負担金	0 円					
	b 開発負担金の算定根拠						
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	2,341,186,650 円 x		13 % =		304,354,265 円		
支出合計 + +						1,441,540,218 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	8ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	9ヶ月		
建築工事 (1 期目)	8ヶ月	販売収入 (1 期目)	17ヶ月	販売管理費 (2 期目)	26ヶ月		
建築工事 (2 期目)	15ヶ月	販売収入 (2 期目)	22ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	22ヶ月	販売収入 (3 期目)	28ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	187,294,932 円 (8%)	x 0.8517	(17 ヶ月)	=	159,519,094 円	
	販売総額 (2 期)	1,685,654,388 円 (72%)	x 0.8124	(22 ヶ月)	=	1,369,425,625 円	
	販売総額 (3 期)	468,237,330 円 (20%)	x 0.7676	(28 ヶ月)	=	359,418,975 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,888,363,694 円	
支出	建築工事費 (1 期)	113,718,595 円 (10%)	x 0.9272	(8 ヶ月)	=	105,439,881 円	
	建築工事費 (2 期)	113,718,595 円 (10%)	x 0.8679	(15 ヶ月)	=	98,696,369 円	
	建築工事費 (3 期)	909,748,762 円 (80%)	x 0.8124	(22 ヶ月)	=	739,079,894 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	152,177,133 円 (50%)	x 0.9185	(9 ヶ月)	=	139,774,697 円	
	販売管理費 (2 期)	152,177,133 円 (50%)	x 0.7823	(26 ヶ月)	=	119,048,171 円	
販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円		
支出合計	-	-	-	-	=	1,202,039,012 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和	1,888,363,694 円	-	支出の現価の総和	1,202,039,012 円 =	開発法による価格 686,324,682 円 495,000 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	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡中央(県) - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	562,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 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	[令和 6年1月]	450,000 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	福岡市中央区地行3丁目29番16「地行3-29-16」				地積(㎡)	953	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)	
	長方形 1.5:1	店舗兼事務所 S2	一般住宅と店舗が混在し、ドーム野球場に近接する幹線沿いの住宅地域	北西25m市道、背面道	水道、ガス、下水	唐人町920m	(その他) 高度地区2種20m 都市景観形成地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 25m、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 40m、奥行 約 25m、				規模	1,000㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街路 2.5m市道	交通 唐人町駅 西方920m	法令 2住居(60,200)	都市景観形成地区	
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		602,000 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		571,000 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市のうち市営地下鉄空港線及び西鉄天神大牟田線周辺等を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、分譲マンション開発業者が中心で、高所得者層の個人、法人企業等も見られる。需要の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあり把握は困難である。住環境が良好で規模を有する土地については、マンション用地の需要が依然活発であり地価は上昇傾向である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、状況の類似した取引事例から比準して求めており、現実の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、開発法による価格は事業採算性に着目して求めたもので、価格算定過程において想定項目が介在するものの、需要者の中心がマンション開発業者等であり一定の規範性を有する。従って本件では、比準価格を標準に、開発法による価格を関連付け、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡中央(県) - 3	[106.0] 100	[100.0] 100	[93.6] 100	[103.0] 100	588,000	0.0 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 529,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	低金利政策による影響や福岡市の人口増加等により、中央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。			
	- 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/㎡				個別的要因	一般住宅やマンション、店舗等が混在する幹線沿いの混在住宅地域で、希少性のある住宅エリアとして需要は堅調である。		
変動率 年間 +11.5% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央 6 C - 1002	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西10.8 m市道 北5.2 m 角地		2 住居 (80,300)	
b	福岡早良 6 C - 1106	福岡市早良区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種最高20m	
c	福岡早良 6 C - 511	福岡市早良区		更地	()	不整形	東7.2 m市道 南2.7 m 角地		2 中専 (70,150)	
d	福岡中央 6 C - 903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西3.8 m 角地		1 住居 (89,197) 高度地区2種20m 建築協定	
e	福岡中央 6 C - 1305	福岡市中央区		建付地	()	台形	東4.1 m市道		1 住居 (70,164) 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	() 580,818	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	595,200	100 [101.3]	587,562	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	605,000
b	() 525,666	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	543,539	100 [94.6]	574,566	画地 +3.0 行政 0.0	592,000
c	() 552,899	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [/]	100 [96.0]	601,854	100 [100.8]	597,077	その他 0.0	615,000
d	() 545,091	100 [100.0]	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	586,240	100 [100.5]	583,323	[103.0] 100	601,000
e	() 526,642	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	556,661	100 [96.8]	575,063		592,000
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 +1.27	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 +2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.89	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 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +1.21	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 +0.82	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 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 602,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		分譲マンションデベロッパーが需要者であり、分譲マンション用地を最も有効使用と判断し、収益還元法は採用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開発法の適用			する	しない	開発法を適用する場合の理由			最も有効使用を分譲マンション用地と判断したため。
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)		
1,282,685,796	738,920,747	12	840,000	1,830.00	320,000	2,039.00		
開発法による価格		543,765,049 円 (571,000 円/㎡)						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 (a ~ c の合計)			0.00㎡		敷地有効面積 (-)	
	a 道路	b 公園	c その他				
953㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			953.00㎡	
総面積に対する割合							
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)		
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
372.00 ㎡	2,039.00㎡	1,906.00㎡	133.00㎡	1,830.00㎡	R C 7 F (26戸)		
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率	70㎡3 L D K	
(39.0%)	(214.0%)	(200.0%)	(14.0%)	(89.75%)			
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
2 住居 高度地区2種20m 都市景観形成地区	60 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離： 25.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	840,000 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	840,000 円 / ㎡ x	1,830.00 ㎡ =	1,537,200,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,537,200,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料			
			320,000 円 / ㎡ x (1 + 3 %) =		329,600 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)			
			329,600 円 / ㎡ x 2,039.00 ㎡ =		672,054,400 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		
	1,537,200,000 円 x		11 % =		169,092,000 円		
支出合計 + +						841,146,400 円	
(4)-4 投下資本収益率		12 %					
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	6ヶ月		
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	9ヶ月	販売管理費 (2 期目)	16ヶ月		
建築工事 (2 期目)	11ヶ月	販売収入 (2 期目)	15ヶ月	販売管理費 (3 期目)	0ヶ月		
建築工事 (3 期目)	16ヶ月	販売収入 (3 期目)	20ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)		
収入	販売総額 (1 期)	76,860,000 円 (5%)	x 0.9185	(9 ヶ月)	=	70,595,910 円	
	販売総額 (2 期)	76,860,000 円 (5%)	x 0.8679	(15 ヶ月)	=	66,706,794 円	
	販売総額 (3 期)	1,383,480,000 円 (90%)	x 0.8279	(20 ヶ月)	=	1,145,383,092 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,282,685,796 円	
支出	建築工事費 (1 期)	67,205,440 円 (10%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	63,502,420 円	
	建築工事費 (2 期)	67,205,440 円 (10%)	x 0.9013	(11 ヶ月)	=	60,572,263 円	
	建築工事費 (3 期)	537,643,520 円 (80%)	x 0.8598	(16 ヶ月)	=	462,265,898 円	
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
	販売管理費 (1 期)	84,546,000 円 (50%)	x 0.9449	(6 ヶ月)	=	79,887,515 円	
	販売管理費 (2 期)	84,546,000 円 (50%)	x 0.8598	(16 ヶ月)	=	72,692,651 円	
	販売管理費 (3 期)	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	=	0 円	
支出合計	-	-	-	-	=	738,920,747 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和	支出の現価の総和	開発法による価格			
		1,282,685,796 円 -	738,920,747 円 =	543,765,049 円 571,000 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	ハッピーハウス株式会社
福岡中央(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	1,950,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,100,000 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) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 号 3 番 1 「渡辺通 1 - 1 2 - 9」				地積 (m ²)	630	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他)		
	長方形 1:2	店舗兼事務所 SRC 9	中高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	南西 50 m 県道、南東側道	水道、ガス、下水	渡辺通近接	駐車場整備地区 (100,578)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 35 m、			規模	600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	大規模オフィスビル (H24)、大規模病院 (H25)、高級賃貸マンション (R2)、高級ホテル (R2) の開業・オープンが続いており、地域は変貌している。地価上昇傾向は持続している。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地容積率	+2.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	2,970,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J-REIT等。中央区の過去 1 年の土地取引件数は若干減少したが、その理由は売物件がなかなか出ないためであり、地価は強含みである。渡辺通地区の R6 / 5 時点のオフィス空室率は約 2.5% と極めて低い。取引価格帯は数億～数十億円だが、J-REIT は 30 億円以上の物件を探している。近隣の J-REIT 保有物件の期末鑑定キャップレートは 4%。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は更地又は実質的に更地の取引を採用し、資料の信頼性高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより収益価格は左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では土地価格の指標となる。比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡中央(県) 5 - 13	[107.5] 100	100 [105.0]	100 [139.9]	[100.0] 100	3,100,000		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-7.0 +9.0 +38.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,800,000 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)	都心部では ONE FUKUOKA BUILDING 及びヒューリック福岡ビルが令和 6 年 1 2 月に竣工予定。			
	変動率 年間 +10.7% 半年間 %				(地域要因)	九州電力と福岡銀行が城南線沿いに大規模オフィスビルの共同開発を行っている。			
				(個別的要因)	特になし				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C - 505	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)		
b	福岡中央6CDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	不整形	南25 m市道 北36 m 西15 m 東6 m 四方路		商業 (100,400)		
c	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)		
d	福岡博多6KDH - 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		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,147,524	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,147,524	100 [122.3]	3,391,271	街路 0.0 交通・接近 0.0	3,390,000	
b	() 2,600,195	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [106.7]	2,512,290	100 [77.4]	3,245,853	環境 0.0	3,250,000	
c	() 2,703,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	2,574,821	100 [84.6]	3,043,524	画地 +2.0	3,040,000	
d	() 3,574,293	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [90.0]	100 [107.0]	3,878,646	100 [115.2]	3,366,880	行政 -2.0 その他 0.0	3,370,000	
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 +9.0	環境 +10.0	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 -5.0	環境 0.0	画地 +6.7	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 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 +5.0	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 -4.0	環境 +20.0	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： 3,200,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	195,418,405	54,323,454	141,094,951	77,625,000	63,469,951	(0.9426) 59,826,776	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	1,869,586,750 円 (2,970,000 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	400.00	R C 9 F		4,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	578 %	630 ㎡	18.5 m x 34.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～9階事務所。立体駐車場を併設(28台)。			有効率の理由	70.6 %	同種のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	400.00	70.0	280.00	5,748	1,609,440	12.0	19,313,280		
2 ~ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	4,696	1,502,720	6.0	9,016,320		
1 ~ 1	駐車場	420.00								
~										
~										
計		4,020.00	70.6	2,840.00		13,631,200		91,443,840		
年額支払賃料					13,631,200 円 x 12ヶ月 = 163,574,400 円					
a共益費(管理費)					900 円/㎡ x 2840.00 ㎡ x 12ヶ月 = 30,672,000 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)					25,000 円/台 x 28 台 x 12ヶ月 + = 8,400,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					194,246,400 円 x 4.0 % + 8,400,000 円 x 4.0 % = 8,105,856 円					
以上計 + a+ - -					194,540,544 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					91,443,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 877,861 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 + + +					195,418,405 円 (310,188 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央6C (賃) - 201	3,119 (3,116)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	3,899	対象基準階の 月額実質賃料 4,719 円/㎡
b	福岡中央6C (賃) - 202	3,961 (3,934)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	4,890	月額支払賃料 (4,696 円/㎡)
c	福岡中央6C (賃) - 203	6,833 (6,799)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	5,256	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	6,750,000 円	1,350,000,000 x	0.5 %
維持管理費	19,454,054 円	202,646,400 x	9.6 %
公租公課	土地 13,944,400 円	査定額	
	建物 11,475,000 円	1,350,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,350,000 円	1,350,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,350,000 円	1,350,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	54,323,454 円 (	86,228 円 / m ²)	(経費率 27.8 %)
(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)	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	1,350,000,000 円	設計監理料率 327,000 円 / m ² x 4,020.00 m ² (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	77,625,000 円 (123,214 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			195,418,405 円
総費用			54,323,454 円
純収益 -			141,094,951 円
建物等に帰属する純収益			77,625,000 円
土地に帰属する純収益 -			63,469,951 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			59,826,776 円 (94,963 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	1,869,586,750 円 (		2,970,000 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
福岡中央(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	2,860,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,670,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	3,500,000 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	福岡市中央区渡辺通 4 丁目 1 6 番「渡辺通 4 - 9 - 1 8」			地積 (㎡)	613	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
	長方形 1:1.2	店舗兼事務所 R C 7F 1B	中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北東50 m 県道、三方路	水道、ガス、下水	西鉄福岡(天神) 100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	渡辺通り沿線の高度商業地	街路	5 0 m 県道	交通施設	西鉄福岡(天神) 駅 南東方 100 m 法令 商業 (100,600) 駐車場整備地区 規制	
	地域要因の将来予測	天神南エリアの渡辺通り沿線に商業ビル、ホテル、事務所ビルが建ち並び高度商業地。福岡都心部の不動産市況は活況を呈し、地価は引き続き上昇傾向で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,720,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	4,250,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区天神を中心とした高度商業地域。需要者の中心は、Jリート、私募リート、不動産投資ファンドのほか一般事業会社、大手不動産会社等である。福岡都心部における投資物件の取引は依然として活発であり、投資利回りは低下傾向にある。天神南エリアにおいても、好調な不動産投資市場を背景に天神ビックパンの進展や地下鉄七隈線の博多駅までの延伸効果も相俟って、今後更なる発展が見込める地域であり、地価は引き続き上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、質料の粘着性により、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、周辺標準地のバランス等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.5 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	福岡中央	5 - 12					4,640,000	
	公示価格		[102.9]	100	100	[105.0]		
	4,430,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[98.3]	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 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.5 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	福岡中央(県)	5 - 13					4,640,000	
	前年指定基準地の価格		[107.5]	100	100	[105.0]		
	4,240,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[98.3]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,500,000 円 / ㎡		価格変動状況		(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		変動状況		(地域要因)	天神南エリアに存する高度商業地域。商業ビル、ホテル、オフィスいずれも立地可能な地域で、投資家の需要は旺盛な地域である。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		の					
	公示価格		の					
	円 / ㎡		の					
	変動率	年間 +3.8 %	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	福岡中央6 KDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
b	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)	
c	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	
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	-				()					
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	() 7,053,664	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,194,737	$\frac{100}{[120.6]}$	5,965,785	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	6,260,000
b	() 4,147,524	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,147,524	$\frac{100}{[92.2]}$	4,498,399	画地 +5.0 行政 0.0	4,720,000
c	() 3,574,293	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	3,878,646	$\frac{100}{[87.5]}$	4,432,738	その他 0.0	4,650,000
d	() 3,329,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[96.3]}$	3,851,577	$\frac{100}{[87.5]}$	4,401,802	その他 0.0	4,620,000
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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.5	環境 +40.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0		
			画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			画地 -3.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,720,000 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)
	253,667,190	86,343,236	167,323,954	70,328,000	96,995,954	(0.9395) 91,127,699	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	2,603,648,543 円 (4,250,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	450.00	SRC 9F		4,035.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100%	600%	600%	613㎡	21.0 m x 27.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階：店舗、3階～9階：事務所、機械式駐車場を併設			有効率の理由	72.9%	同種のビルとしては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1～1	店舗	450.00	70.0	315.00	9,500	2,992,500	8.0	23,940,000	
2～2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,800	2,295,000	8.0	18,360,000	
3～9	事務所	385.00	85.0	327.25	5,600	1,832,600	8.0	14,660,800	
～	機械室	20.00							
～	駐車場	420.00							
計		4,035.00	72.9	2,943.25		18,115,700		144,925,600	
年額支払賃料				18,115,700円 x 12ヶ月 =				217,388,400円	
a共益費(管理費)				1,000円/㎡ x 2943.25㎡ x 12ヶ月 =				35,319,000円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の事務所の共益費水準を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000円/台 x 28台 x 12ヶ月 +				= 10,080,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されている為、計上しない。				0円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				252,707,400円 x 4.0% + 10,080,000円 x 4.0% =				10,511,496円	
以上計 + a+ - -								252,275,904円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				144,925,600円 x 96.0% x 1.00% =				1,391,286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 + + +				253,667,190円 (413,813円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央5C (賃) - 101	7,626 (7,563)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [120.0]	<u>100</u> [100.0]	6,355	対象基準階の 月額実質賃料 5,637円/㎡
b	福岡中央6K DH(賃) - 101	4,582 (4,537)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	5,091	月額支払賃料 (5,600円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,900,000 円	1,180,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	36,790,236 円	262,787,400 ×	14.0 %
公租公課	土地 31,263,000 円	査定額	
	建物 10,030,000 円	1,180,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	86,343,236 円 (	140,854 円 / m ²)	(経費率 34.0 %)
(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	1,180,000,000 円	設計監理料率 283,000 円 / m ² × 4,035.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 × 40 % +	仕上部分 0.0545 × 30 % +
		設備部分 0.0871 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	70,328,000 円 (114,728 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		253,667,190 円	
総費用		86,343,236 円	
純収益 -		167,323,954 円	
建物等に帰属する純収益		70,328,000 円	
土地に帰属する純収益 -		96,995,954 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		91,127,699 円 (148,659 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	2,603,648,543 円 (	4,250,000 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,840,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 7,050,000 円 / m²

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], 5,620,000 円 / m², 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparative analysis.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央6 KDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
b	福岡中央6 CDH - 1	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北21 m国道 西5 m 南3.4 m 三方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車付置義務	
c	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	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,053,664	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,194,737	100 [100.0]	7,194,737	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,190,000
b	() 4,869,780	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [100.8]	4,990,558	100 [72.3]	6,902,570	環境 0.0 画地 0.0	6,900,000
c	() 3,329,569	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [93.0]	100 [96.3]	3,851,577	100 [57.0]	6,757,153	行政 0.0 その他 0.0	6,760,000
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
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 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +0.8	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 +9.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -3.7	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 -40.0 その他 0.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
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： 7,100,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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)
	121,116,492	37,939,570	83,176,922	27,715,000	55,461,922	(0.9613) 53,315,546	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	1,666,110,813 円 (6,380,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	S 6 F		1,290.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	261 ㎡	10.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階：店舗、3階以上：事務所を想定。			有効率 の理由	77.3 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(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	210.00	75.0	157.50	20,270	3,192,525	10.0	31,925,250		
2 ~ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,190	1,879,920	10.0	18,799,200		
3 ~ 6	事務所	210.00	80.0	168.00	6,650	1,117,200	6.0	6,703,200		
~		30.00								
~										
計		1,290.00	77.3	997.50		9,541,245		77,537,250		
年額支払賃料					9,541,245 円 x 12ヶ月 = 114,494,940 円					
a共益費(管理費)					910 円/㎡ x 997.50 ㎡ x 12ヶ月 = 10,892,700 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 (%))					125,387,640 円 x 4.0 % + 円 x % = 5,015,506 円					
以上計 + a+ - -					120,372,134 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					77,537,250 円 x 96.0 % x 1.00 % = 744,358 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 + + +					121,116,492 円 (464,048 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央5 C (賃) - 101	7,626 (7,563)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	7,147	対象基準階の 月額実質賃料 6,683 円/㎡
b	福岡中央5 K D H (賃) - 101	5,802 (5,747)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	6,307	月額支払賃料 (6,650 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,410,000 円	482,000,000 x	0.5 %
維持管理費	17,554,270 円	125,387,640 x	14.0 %
公租公課	土地 12,914,300 円	査定額	
	建物 4,097,000 円	482,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	482,000 円	482,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	482,000 円	482,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	37,939,570 円 (	145,362 円 / m ²)	(経費率 31.3 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613
(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	482,000,000 円	設計監理料率 363,000 円 / m ² x 1,290.00 m ² (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	27,715,000 円 (106,188 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			121,116,492 円
総費用			37,939,570 円
純収益 -			83,176,922 円
建物等に帰属する純収益			27,715,000 円
土地に帰属する純収益 -			55,461,922 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			53,315,546 円 (204,274 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	1,666,110,813 円 (		6,380,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	22,200,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,870,000 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) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 倍率種別	3,970,000 円 / m ² 倍
(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		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神 4 丁目 4 1 番外「天神 4 - 3 - 8 外」			地積 (m ²)	3,789	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
	ほぼ整形 1 : 3	店舗 S R C 8F 2B	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地域	南 50 m 市道、三方路	水道、ガス、下水	天神 200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模 2,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路 5.0 m 市道	交通施設	天神駅 北方 200 m	法令 商業 (100,800) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	「福岡中央郵便局」の建替え計画が公表される等、天神ビッグバンによる開発期待が高い地域である。天神地下街にも接しており、地価は上昇基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+10.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,980,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	5,290,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の高度商業地域全域である。主たる需要者は大手不動産会社、投資法人、資金力のある一般事業法人等が想定される。天神地区の商業中心が南下する中で北天神地区の開発は遅れていたが、「福岡中央郵便局」や「イオンショッパーズ福岡」等の建替え計画が公表され、天神ビッグバンによる開発期待が高まっている。市場の中心的な価格帯は、規模により異なるが、坪当たり単価で 2,000 万円前後が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福岡都心部の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。また、収益価格は対象地上に最有効使用の高層店舗ビルの建築を想定して求めたものであるが、想定如何により価格が変動する特性があるため、規範性はやや劣る。従って、本件で比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 13	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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	4,240,000 円 / m ²	[107.5]	100	100	[110.0]	5,850,000	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
			100	[105.0]	[81.6]	100		0.0 -1.0 -2.0 -1.0 -15.0 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 5,050,000 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		(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。		
	変動率	年間 +16.2 %	半年間	%	(地域) 要因	北天神地区を代表する商業施設である「ミーナ天神」が増床リニューアルし、近隣地域の集客力は高まっている。		
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央4 C D H - 102	福岡市中央区		貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区				
b	福岡中央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)				
c	福岡中央6 K D H - 101	福岡市中央区		建付 地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
d	-				()								
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 5,613,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	5,346,628	$\frac{100}{[99.5]}$	5,373,495	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +10.0 0.0 0.0			
b	() 4,147,524	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,147,524	$\frac{100}{[83.8]}$	4,949,313		5,910,000			
c	() 7,053,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,194,737	$\frac{100}{[120.0]}$	5,995,614		5,440,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			6,600,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[110.0] 100				
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,980,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,874,833,400	595,878,775	1,278,954,625	607,760,000	671,194,625	(0.9257) 621,324,864	(3.5 0.4) 3.1 %
	収益価格	20,042,737,548 円 (5,290,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗	2,652.00	S R C 10 F 2 B			30,687.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	3,789 ㎡	35.5 m x 101.5 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地下1階～地上10階：店舗、地下2階：機械式駐車場・設備			有効率 の理由	64.0 %	マルチテナント型商業施設として標準的仕様

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	2,652.00	60.0	1,591.20	6,655	10,589,436	10.0	105,894,360	
1 ~	店舗	2,652.00	50.0	1,326.00	9,679	12,834,354	10.0	128,343,540	
2 ~	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,957	12,914,975	10.0	129,149,750	
3 ~ 10	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,655	12,354,342	10.0	123,543,420	
2 ~	駐車場	1,515.00							
計		30,687.00	64.0	19,624.80		135,173,501		1,351,735,010	
年額支払賃料				135,173,501 円 x 12ヶ月 =				1,622,082,012 円	
a共益費(管理費)				1,210 円/㎡ x 19624.80 ㎡ x 12ヶ月 =				284,952,096 円	
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定					
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 x 90 台 x 12ヶ月 +				= 32,400,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				1,907,034,108 円 x 4.0 % + 32,400,000 円 x 4.0 % =				77,577,364 円	
以上計 + a+ - -								1,861,856,744 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,351,735,010 円 x 96.0 % x 1.00 % =				12,976,656 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 + + +				1,874,833,400 円 (494,810 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) - 3	5,252 (5,249)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	6,143	対象基準階の 月額実質賃料 6,710 円/㎡
b	福岡博多6C (賃) - 204	6,067 (6,051)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[80.0]}$ [80.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	7,584	月額支払賃料 (6,655 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	53,500,000 円	$10,700,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	271,520,775 円	$1,939,434,108 \times$	14.0 %
公租公課	土地 158,508,000 円	査定額	
	建物 90,950,000 円	$10,700,000,000 \times$	50.0 % \times 17.00 / 1000
損害保険料	10,700,000 円	$10,700,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	10,700,000 円	$10,700,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	595,878,775 円 (	157,265 円 / m ²)	(経費率 31.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9257
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	10,700,000,000 円	設計監理料率 $339,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 30,687.00 \text{ m}^2 (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0568	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0397 \times 40 \% + 0.0518 \times 30 \% + 0.0846 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	607,760,000 円 (160,401 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,874,833,400 円	
総費用		595,878,775 円	
純収益 -		1,278,954,625 円	
建物等に帰属する純収益		607,760,000 円	
土地に帰属する純収益 -		671,194,625 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		621,324,864 円 (163,981 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り(r-g)	3.1 %	
	20,042,737,548 円 (	5,290,000 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	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	808,000,000 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 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月] 170,000 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	福岡市中央区那の津4丁目13番「那の津4-8-11」				地積(㎡)	3,368	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:1.5	事務所 LS 2	事務所兼倉庫が多い流通業務地域	北西25m道路、南西側道	水道、下水	天神1.9 km	(その他) 臨港地区 (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 60 m、北 110 m				標準的使用	事務所兼倉庫地	
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	2.5 m臨港道路	交通施設	天神駅 北西方1.9 km	法令	商業(100,400)準防 臨港地区
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	191,000 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、博多湾周辺を中心に臨海型の事務所兼倉庫等が存する地域である。需要者は、地場の法人を中心に、事務所兼倉庫等の開発業者等も含まれる。事務所兼倉庫用地に対する需要は、企業の設備投資の積極化に伴い経済活動が活発化している。また、流通業務用地についても、都心天神に近接した良好な位置関係等を有する画地については、土地の需要は底堅い状況にある。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、事務所兼倉庫用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、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 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 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 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 203,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	低金利政策による影響や福岡市の人口増加等により、中央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。		
	- 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〕	天神等都心への利便性が良好であることから、交通便利性の高い事務所兼倉庫適地においては、特に需要は堅調である。	
変動率		年間 +18.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央 6 C - 1003	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南26 m道路		商業 (90,400) 臨港地区	
b	福岡東 6 C - 1262	福岡市東区		建付地	()	長方形	東10 m道路 北10 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区	
c	福岡博多 6 C - 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 6 C - 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	() 262,662	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	282,624	100 [115.0]	245,760	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	251,000
b	() 211,718	100 [100.0]	[110.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	228,946	100 [97.8]	234,096	画地 +2.0 行政 0.0	239,000
c	() 270,680	100 [100.0]	[115.1] 100	100 [/]	100 [90.9]	342,742	100 [137.8]	248,724	その他 0.0	254,000
d	() 202,899	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	229,233	100 [99.9]	229,462		234,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +1.29	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0 画地 -9.1	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 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0 画地 -6.0	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 245,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、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)	
	72,298,800	17,192,800	55,106,000	31,453,400	23,652,600	(0.9770) 23,108,590	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	641,905,278 円 (191,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,800.00	S 2 F		3,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 臨港地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,368 ㎡	45.0 m x 75.8 m	前面道路：道路 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建事務所兼倉庫として想定			有効率 の理由	100.0 %	事務所兼倉庫として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,750	3,150,000	8.0	25,200,000		
2 ~ 2	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,750	3,150,000	8.0	25,200,000		
~										
~										
計		3,600.00	100.0	3,600.00		6,300,000		50,400,000		
年額支払賃料					6,300,000 円 x 12ヶ月 = 75,600,000 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)					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 (%))					75,600,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 3,780,000 円					
以上計 + a+ - -					71,820,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					50,400,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 478,800 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 + + +					72,298,800 円 (21,466 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 K (賃) - 201	1,441 (1,433)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [100.0]	1,601	対象基準階の 月額実質賃料 1,762 円/㎡
b	福岡博多 6 K (賃) - 506	3,296 (3,280)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [170.0]	<u>100</u> [100.0]	1,939	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,465,000 円	493,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,780,000 円	75,600,000 x	5.0 %
公租公課	土地 5,771,300 円	査定額	
	建物 4,190,500 円	493,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	493,000 円	493,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	493,000 円	493,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,192,800 円 (	5,105 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(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)	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	0.9770
(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	493,000,000 円	設計監理料率 133,000 円 / m ² x 3,600.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	31,453,400 円 (9,339 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		72,298,800 円	
総費用		17,192,800 円	
純収益 -		55,106,000 円	
建物等に帰属する純収益		31,453,400 円	
土地に帰属する純収益 -		23,652,600 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		23,108,590 円 (6,861 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	641,905,278 円 (	191,000 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
福岡中央(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額	1,350,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,560,000 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	1,140,000 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 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外「舞鶴3-6-17」			地積 (㎡)	866	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 8	中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域	北西25 m 市道	水道、ガス、下水	赤坂500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし	街 2.5 m 市道	交通 赤坂駅 北西方500 m	施設	法令 商業 (100,500) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅のほか、事務所ビルも混在する地域である。立地としてのオフィス競争力はやや弱いが、共同住宅地としての需要は見込まれることから、今後は共同住宅地としての性格を強めると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,610,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	1,410,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区・博多区内の駅徒歩圏内を中心とする商住混在地域である。中心となる需要者は賃貸マンションまたは分譲マンション開発を企図する不動産業者である。近年では市中心部のオフィスの賃料単価が高止まりしているため、再度事務所地としての需要も高まっている。市内では、敷地規模がまとまった画地が不足しており、土地の取得において激しく競合する状況が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性を持つ複数の事例を採用し求めており、客観的かつ実証的な価格である。他方、収益還元法は、計算過程に想定要素を多く含むため、客観性に欠け、説得力が劣る。また、本件の典型的な需要者である個人は、収益性よりも市場性を重視して取引意思を決定すると考えられる。よって、現実の市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考の上、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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	1,110,000 円 / ㎡	[116.2]	100	100	[100.0]	1,560,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[82.7]	100		地 街路 -7.0 域 交通 +4.0 要 環境 -5.0 因 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,340,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	中央区内の人口・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。		
	変動率	年間 +16.4 %	半年間	%	(地域要因)	事務所等も在するエリアであるが、学校区の人気が高く、共同住宅地としての不動産取得需要も強い。		
					(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	福岡中央6C - 1306	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		商業 (90,400)		
b	福岡中央6C - 402	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東26 m市道 北西24 m 北東10 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
c	福岡中央6C - 1113	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南東35 m市道 南西4.5 m 北4 m 三方路		商業 (100,400)		
d	福岡中央6C - 1310	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東6 m市道 北西2.8 m 角地		商業 (100,360) 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	() 1,085,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,263,976	$\frac{100}{[72.0]}$	1,755,522	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,760,000	
b	() 1,152,624	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,236,854	$\frac{100}{[78.0]}$	1,585,710	画地 0.0 行政 0.0	1,590,000	
c	() 1,433,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,446,695	$\frac{100}{[91.8]}$	1,575,920	その他 0.0	1,580,000	
d	() 1,966,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	2,029,096	$\frac{100}{[111.8]}$	1,814,934	その他 0.0	1,810,000	
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 +1.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	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 -9.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	画地 -3.1	行政 -4.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,610,000 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)
	162,729,922	44,576,580	118,153,342	72,280,000	45,873,342	(0.9033) 41,437,390	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,218,746,765 円 (1,410,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	476.81	R C 15 F		5,175.78		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	866 ㎡	23.0 m x 32.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸店舗、2階以上は住宅(1LDK 33㎡程度)、機械式駐車場(22台)を想定			有効率の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅ビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	459.88	14.0	64.38	5,100	328,338	6.0	1,970,028
2 ~ 2	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,700	802,845	1.0 2.0	802,845 1,605,690
3 ~ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,880	856,368	1.0 2.0	856,368 1,712,736
~								
~								
計		5,175.78	81.7	4,227.28		12,263,967		13,905,657 23,871,258
年額支払賃料				12,263,967 円 x 12ヶ月 = 147,167,604 円				
a共益費(管理費)				200 円/㎡ x 4227.28 ㎡ x 12ヶ月 = 10,145,472 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				24,000 円/台 x 22 台 x 12ヶ月 + = 6,336,000 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 (%))				157,313,076 円 x 4.0 % + 6,336,000 円 x 10.0 % = 6,926,123 円				
以上計 + a+ - -				156,722,953 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,905,657 円 x 96.0 % x 1.00 % = 133,494 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 %) 23,871,258 円 x 96.0 % x 0.2563 = 5,873,475 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 + + +				162,729,922 円 (187,910 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 801	2,264 (2,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	2,746	対象基準階の 月額実質賃料 2,820 円/㎡
b	福岡中央 6 K (賃) - 4	2,487 (2,385)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,894	月額支払賃料 (2,700 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	6,500,000 円	1,300,000,000 x	0.5 %
維持管理費	21,274,380 円	163,649,076 x	13.0 %
公租公課	土地 3,152,200 円	査定額	
	建物 11,050,000 円	1,300,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,300,000 円	1,300,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,300,000 円	1,300,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	44,576,580 円 (	51,474 円 / m ²)	(経費率 27.4 %)
(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	2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9033
(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	1,300,000,000 円	設計監理料率 244,000 円 / m ² x 5,175.78 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	72,280,000 円 (83,464 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		162,729,922 円	
総費用		44,576,580 円	
純収益 -		118,153,342 円	
建物等に帰属する純収益		72,280,000 円	
土地に帰属する純収益 -		45,873,342 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		41,437,390 円 (47,849 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	1,218,746,765 円 (	1,410,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡中央(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	530,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,560,000 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	[令和 6年1月]	1,150,000 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	福岡市中央区天神3丁目142番「天神3-6-18」				地積(㎡)	340	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防		
	長方形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域	南西15m市道	水道、ガス、下水	天神520m	(その他) 駐車場整備地区 (90,500)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 150m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	15m市道	交通施設	天神駅北西方520m 法令(80,500)準防 規制 駐車場整備地区		
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,600,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,410,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区及び博多区の商業地域と判断した。主な需要者は、低層階を店舗、中高層をオフィスとした賃貸用ビルを建設し収益獲得を目的とする不動産会社や投資法人等の投資家を中心である。インバウンド需要の回復で飲食店を中心とした店舗のほか、周辺のオフィス需要も堅調で商業地の需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり150万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、主な需要者である投資家は対象不動産から得られる収益に着目して取引を行うと考えられることから収益価格が重要な価値判断の指標となるものの、賃料や還元利回りの想定においてやや不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公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	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	福岡中央(県) 5 - 14	[116.2]	100	100	[100.0]	1,550,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,330,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因	要因	
	- 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 +17.3 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央6C-306	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		商業 (90,360)				
b	福岡中央6C-1309	福岡市中央区		貸家建付地	()	台形	南22.6 m市道 北西9.4 m 二方路		商業 (100,500)				
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				
e	福岡中央6C-402	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東26 m市道 北西24 m 北東10 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 1,538,071	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,624,203	100 [98.0]	1,657,350	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	1,660,000			
b	() 1,569,544	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	1,600,319	100 [99.9]	1,601,921	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	1,600,000			
c	() 1,222,825	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	1,260,026	100 [82.8]	1,521,771	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	1,520,000			
d	() 1,401,319	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,401,319	100 [84.0]	1,668,237	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	1,670,000			
e	() 1,152,624	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	1,236,854	100 [79.0]	1,565,638	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	1,570,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.80	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -14.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 +1.9	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 -10.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -26.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 +4.0	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： 1,600,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	57,938,210	17,967,540	39,970,670	23,690,000	16,280,670	(0.9426) 15,346,160	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	479,567,500 円 (1,410,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	230.00	R C 8 F		1,470.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	500 %	500 %	340 ㎡	20.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階は店舗、3 ~ 8 階は事務所を想定。			有効率 の理由	72.8 %	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	180.00	65.0	117.00	5,300	620,100	12.0	7,441,200		
2 ~ 2	店舗	230.00	75.0	172.50	4,300	741,750	12.0	8,901,000		
3 ~ 6	事務所	190.00	75.0	142.50	3,700	527,250	8.0	4,218,000		
7 ~ 8	事務所	140.00	75.0	105.00	3,700	388,500	8.0	3,108,000		
~	塔屋	20.00								
計		1,470.00	72.8	1,069.50		4,247,850		39,430,200		
年額支払賃料					4,247,850 円 x 12ヶ月 =					50,974,200 円
a共益費(管理費)					700 円/㎡ x 1069.50 ㎡ x 12ヶ月 =					8,983,800 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
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 (%))					59,958,000 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % =					2,398,320 円
以上計 + a+ - -										57,559,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					39,430,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =					378,530 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					57,938,210 円 (170,407 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 903	3,648 (3,630)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [121.0]	<u>100</u> [100.0]	3,769	対象基準階の 月額実質賃料 4,343 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 904	4,854 (4,842)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [123.0]	<u>100</u> [100.0]	4,933	月額支払賃料 (4,300 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	2,060,000 円	412,000,000 x	0.5 %
維持管理費	7,794,540 円	59,958,000 x	13.0 %
公租公課	土地 3,787,000 円	査定額	
	建物 3,502,000 円	412,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	412,000 円	412,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	412,000 円	412,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,967,540 円 (	52,846 円 / m ²)	(経費率 31.0 %)
(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	412,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² x 1,470.00 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	23,690,000 円 (69,676 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			57,938,210 円
総費用			17,967,540 円
純収益 -			39,970,670 円
建物等に帰属する純収益			23,690,000 円
土地に帰属する純収益 -			16,280,670 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			15,346,160 円 (45,136 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	479,567,500 円 (		1,410,000 円 / m ²)

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

鑑定評価額	163,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	764,000 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 18 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 倍率種別	550,000 円 / m ² 倍
(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		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区高砂 2 丁目 6 号 2 1 番 「高砂 2 - 6 - 2 3」			地積 (m ²)	214	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S 6	中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域	北西 7 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 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 7 m 市道	交通 西鉄平尾 北東方 800 m	法令 商業 (80,400) 準防		
	地域要因の将来予測	天神地区に近接し利便性の高い当エリアは、賃貸共同住宅適地であるが戸建住宅用地としての高値売買も見られる等用途の多様性が認められる。地価には未だ割安感が残ることから今後も高い上昇率を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	767,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	672,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアである。賃貸共同住宅への投資では需要の競合から取引利回りの低下が顕著で、一方で住宅家賃は上昇傾向にあることから、地価は大きく上昇している。取引となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は薬院駅、西鉄平尾駅を最寄駅とする取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって、本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 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 其他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	1,110,000 円 / m ²	[116.2] 100	100 [100.0]	100 [169.3]	[100.0] 100	762,000	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 642,000 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	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、外資系投資家の取得の動きも見られる。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。		
	変動率 年間 +19.0 % 半年間 %				(地域) 要因	交通利便性に優れ賃貸需要の強い当地域は、未だ割安感が残る。今後は複数用途での需要の競合も考えられ、地価は引き続き強く上昇。		
					(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	福岡中央6C-1	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	北西7.1 m市道		2住居 (70,284)		
b	福岡中央6C-310	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m市道 南西3 m 角地		商業 (100,252)		
c	福岡中央6C-4	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東7.2 m市道 南東5.3 m 角地		2住居 (80,288)		
d	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)		
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	() 671,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$[114.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	767,902	$\frac{100}{[100.6]}$	763,322	街路 0.0 交通・接近 0.0	763,000	
b	() 523,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	533,939	$\frac{100}{[70.7]}$	755,218	環境 0.0 画地 0.0	755,000	
c	() 710,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$[112.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	775,528	$\frac{100}{[100.6]}$	770,903	行政 0.0	771,000	
d	() 696,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$[113.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	793,121	$\frac{100}{[102.0]}$	777,570	その他 0.0	778,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +5.0	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 +7.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +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： 767,000 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)
	21,191,515	6,037,136	15,154,379	10,211,400	4,942,979	(0.9606) 4,748,226	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	143,885,636 円 (672,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	R C 6 F		780.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	214 ㎡	12.1 m x 17.9 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～6 F：27㎡程度の共同住宅			有効率の理由	82.5 %	店舗兼共同住宅として標準的な有効率を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	130.00	70.0	91.00	2,760	251,160	6.0	1,506,960
2～6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,580	285,090	2.0	570,180
～								
～								
～								
計		780.00	82.5	643.50		1,676,610		1,506,960 2,850,900
年額支払賃料				1,676,610 円 x 12ヶ月 = 20,119,320 円				
a共益費(管理費)				110 円/㎡ x 643.50 ㎡ x 12ヶ月 = 849,420 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。				
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 360,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				20,968,740 円 x 4.0 % + 360,000 円 x 4.0 % = 853,150 円				
以上計 + a+ - -				20,475,590 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,506,960 円 x 96.0 % x 1.00 % = 14,467 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 %) 2,850,900 円 x 96.0 % x 0.2563 = 701,458 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 + + +				21,191,515 円 (99,026 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央6K (賃) - 203	2,633 (2,632)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,660	対象基準階の 月額実質賃料 2,690 円/㎡
b	福岡中央6K (賃) - 804	2,330 (2,281)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,727	月額支払賃料 (2,580 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	930,000 円	186,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,772,736 円	21,328,740 ×	13.0 %
公租公課	土地 381,400 円	査定額	
	建物 1,581,000 円	186,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	186,000 円	186,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	186,000 円	186,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,037,136 円 (	28,211 円 / m ²)	(経費率 28.5 %)
(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	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	186,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² × 780.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 × 40 % +	仕上部分 0.0531 × 40 % +
			設備部分 0.0859 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	10,211,400 円 (47,717 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,191,515 円	
総費用		6,037,136 円	
純収益 -		15,154,379 円	
建物等に帰属する純収益		10,211,400 円	
土地に帰属する純収益 -		4,942,979 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,748,226 円 (22,188 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	143,885,636 円 (	672,000 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	新日本総合鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額	219,000,000 円	1㎡当たりの価格	950,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	680,000 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	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区草香江2丁目6区156番「草香江2-6-14」				地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防	
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 7	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域	東19m市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松350m	(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 55m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 18m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 19m市道	交通施設	六本松駅 北西方350m	法令規制 近商(90,300)準防	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	980,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	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、中央区及びその城南区のうち幹線沿いの路線商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は、不動産業者のほか不動産投資ファンド、個人投資家、マンション開発業者等である。幹線沿いは既に成熟しており、用地取得に奔走している業者も多く高値取引も散見される。需要の中心となる土地の価格水準は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価では300~400万円前後である。							
(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、近隣地域周辺で類似性の高い事例を選択しており、市場を反映した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、若干低位となった。なお、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地から規準した価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	標 街路 0.0 地 街路 -4.0
	福岡中央(県) 5 - 14							準 交通 0.0 域 交通 +4.0
(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 820,000 円/㎡	[116.2] 100	100 [100.0]	100 [138.4]	[102.0] 100	951,000	内訳	標 街路 0.0 地 街路 -4.0
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							100 []
変動率 年間 +15.9% 半年間 %		(一般的要因) 福岡市内の不動産市場は、投資ファンド等を中心に取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。 (地域要因) 利便性良好な立地であり、収益物件等マンション用地の需要が過熱していることから、地価は上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C-304	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	東14.5 m市道 北8.8 m 西4.8 m 三方路		商業 (100,400)		
b	福岡中央6C-1112	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m市道 南東6 m 二方路		1住居 (80,200) 高度地区2種最高20m		
c	福岡城南6C-3	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西20 m国道		商業 (90,400)		
d	福岡城南6K-7	福岡市城南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南13.7 m市道 東2.1 m 角地		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 1,385,542	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	1,435,685	100 [150.9]	951,415	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	970,000	
b	() 585,394	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	591,133	100 [62.7]	942,796	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	962,000	
c	() 776,891	100 [100.0]	[109.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	846,811	100 [85.0]	996,248	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,020,000	
d	() 635,779	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	713,070	100 [74.0]	963,608	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	983,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 +2.0	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： 980,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,481,646	5,589,627	14,892,019	8,784,000	6,108,019	(0.9606) 5,867,363	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	177,798,879 円 (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 (㎡)	
店舗兼共同住宅	120.00	R C 6 F			692.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	300 %	300 %	231 ㎡	13.0 m x 17.5 m	前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：共同住宅（各階 1 K 3 3 ~ 3 4 ㎡、3 戸）			有効率の理由	83.2 %	店舗兼共同住宅としては概ね標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	120.00	60.0	72.00	4,540	326,880	10.0	3,268,800		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	90.0	108.00	2,540	274,320	1.0	274,320		
3 ~ 6	共同住宅	110.00	90.0	99.00	2,570	254,430	1.0	254,430		
~		12.00								
~										
計		692.00	83.2	576.00		1,618,920		4,560,840		
年額支払賃料					1,618,920 円 x 12ヶ月 = 19,427,040 円					
a共益費(管理費)					200 円/㎡ x 576.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,382,400 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案のうえ査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 480,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,809,440 円 x 4.0 % + 480,000 円 x 4.0 % = 851,578 円					
以上計 + a+ - -					20,437,862 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,560,840 円 x 96.0 % x 1.00 % = 43,784 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 + + +					20,481,646 円 (88,665 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 1102	2,208 (2,208)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	2,449	対象基準階の月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 402	2,463 (2,412)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,648	月額支払賃料 (2,540 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	160,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,767,627 円	21,289,440 x	13.0 %
公租公課	土地 502,000 円	査定額	
	建物 1,360,000 円	160,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	160,000 円	160,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	160,000 円	160,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,589,627 円 (	24,198 円 / m ²)	(経費率 27.3 %)
(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	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	160,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 692.00 m ² (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,784,000 円 (38,026 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,481,646 円
総費用			5,589,627 円
純収益 -			14,892,019 円
建物等に帰属する純収益			8,784,000 円
土地に帰属する純収益 -			6,108,019 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,867,363 円 (25,400 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	177,798,879 円 (		770,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡中央(県) 5 - 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	357,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,400,000 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)路線価又は倍率	[令和6年1月]	990,000 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	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区薬院2丁目64番1外「薬院2-3-1」			地積(㎡)	255	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (100,400)					
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼住宅 RC7	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東23m市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50m						
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 130m、南 50m、北 30m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、		規模	260㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街路	23m市道		交通 薬院大通 北方50m					
	地域要因の将来予測	当地域の地価は高値圏にあるが、中心部への接近性に優れ安定的な賃貸需要が認められるため、投資家の取得意欲は旺盛で、引き続き高値取引が見られる。地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,430,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,050,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、市中心部の周辺商業地域。主たる需要者はマンションデベロッパー、上場企業、不動産投資ファンド等である。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、投資目的での取引は活発である。地価は高値圏にあるが需要者は多く、需要の競合から取引時の利回りは引き続き低下傾向にある一方、家賃は上昇傾向にあり、地価を押し上げている。需要の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は薬院、警固エリア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。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	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡中央(県) 5 - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	1,110,000 円/㎡	[116.2]	100	100	[105.0]	1,400,000					
			100	[100.0]	[96.4]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,250,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、外資系投資家の取得の動きも見られる。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。						
	変動率 年間 +12.0% 半年間 %		の		(地域要因)	利便性に優れ、住宅地として人気のある希少性の高い当地域では、賃貸共同住宅適地として売物件が出れば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	福岡中央6C-5	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.8 m市道 南西4.3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
b	福岡中央6C-202	福岡市中央区		更地	()	長方形	北東20 m県道		商業 (90,400)				
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	福岡中央6C-1309	福岡市中央区		貸家建付地	()	台形	南22.6 m市道 北西9.4 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	() 1,215,139	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,302,440	$\frac{100}{[89.1]}$	1,461,773	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	1,530,000			
b	() 1,000,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,200,266	$\frac{100}{[90.0]}$	1,333,629	画地 +5.0 行政 0.0	1,400,000			
c	() 1,222,825	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	1,260,026	$\frac{100}{[93.0]}$	1,354,867	その他 0.0	1,420,000			
d	() 1,569,544	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,600,319	$\frac{100}{[115.5]}$	1,385,558	その他 0.0	1,450,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[105.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -12.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,430,000 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)
	31,799,462	8,689,702	23,109,760	13,735,200	9,374,560	(0.9416) 8,827,086	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	267,487,455 円 (1,050,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗事務所兼共同住宅	130.50	R C 9 F		991.50		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	255 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～3階は事務所、4階以上は共同住宅 1 K 約 3 1 ㎡ 各 3 室			有効率の理由	81.6 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.50	50.0	65.25	4,200	274,050	10.0	2,740,500
2 ~ 3	事務所	130.50	70.0	91.35	3,400	310,590	6.0	1,863,540
4 ~ 9	住宅	100.00	93.5	93.50	2,650	247,775	2.0	495,550
~								
~								
計		991.50	81.6	808.95		2,381,880		6,467,580 2,973,300
年額支払賃料				2,381,880 円 x 12ヶ月 = 28,582,560 円				
a共益費(管理費)				290 円/㎡ x 808.95 ㎡ x 12ヶ月 = 2,815,146 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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)				15,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 900,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				31,397,706 円 x 4.0 % + 900,000 円 x 4.0 % = 1,291,908 円				
以上計 + a+ - -				31,005,798 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,467,580 円 x 96.0 % x 1.00 % = 62,089 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 %) 2,973,300 円 x 96.0 % x 0.2563 = 731,575 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 + + +				31,799,462 円 (124,704 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 K (賃) - 5	2,506 (2,404)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,663	対象基準階の月額実質賃料 2,758 円/㎡
b	福岡中央 6 K (賃) - 1002	2,601 (2,546)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,853	月額支払賃料 (2,650 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	1,180,000 円	236,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,198,702 円	32,297,706 x	13.0 %
公租公課	土地 833,000 円	査定額	
	建物 2,006,000 円	236,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	236,000 円	236,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	236,000 円	236,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,689,702 円 (	34,077 円 / m ²)	(経費率 27.3 %)
(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	236,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 991.50 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	13,735,200 円 (53,864 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		31,799,462 円	
総費用		8,689,702 円	
純収益 -		23,109,760 円	
建物等に帰属する純収益		13,735,200 円	
土地に帰属する純収益 -		9,374,560 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,827,086 円 (34,616 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	267,487,455 円 (	1,050,000 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, 株式会社プライム評価研究所. Row 1: 福岡中央(県) 5 - 11, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 422,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,500,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 1,080,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1.2:1, 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, 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, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性. (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: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 1,260,000 円/㎡, 変動状況, 一般的な要因, 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。福岡市中心部の人気の高い地域で需要は底固い。地域要因, けやき通り沿いのマンション用地として需要が非常に高い地域で、地価の上昇率も高い傾向が続いている。個別的要因, 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央6C-1205	福岡市中央区		更地	()	長方形	南22 m市道		2住居(70,200)高度地区2種20m	
b	福岡中央6C-1113	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南東35 m市道 南西4.5 m 北4 m 三方路		商業(100,400)	
c	福岡中央6C-304	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	東14.5 m市道 北8.8 m 西4.8 m 三方路		商業(100,400)	
d	福岡中央6C-202	福岡市中央区		更地	()	長方形	北東20 m県道		商業(90,400)	
e	福岡中央6C-1109	福岡市中央区		貸家建付地	()	長方形	南東4 m私道		商業(90,240)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,512,539	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	1,582,116	100 [98.2]	1,611,116	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	1,610,000
b	() 1,433,047	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	1,446,695	100 [97.3]	1,486,840	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	1,490,000
c	() 1,385,542	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	1,435,685	100 [92.2]	1,557,142	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	1,560,000
d	() 1,000,222	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	1,200,266	100 [81.6]	1,470,914	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	1,470,000
e	() 1,097,337	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1,185,124	100 [72.5]	1,634,654	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 [100.0] 100	1,630,000
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 +0.92	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 -25.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	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 -10.0 行政 -20.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,530,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,187,522	10,024,580	27,162,942	13,999,500	13,163,442	(0.9606) 12,644,802	(3.7 0.4) 3.3 %
	収益価格	383,175,818 円 (1,360,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(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	200.00	65.0	130.00	4,300	559,000	6.0		3,354,000	
2～2	店舗	210.00	80.0	168.00	3,600	604,800	6.0		3,628,800	
3～5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	3,200	604,800	1.0		604,800	
							1.0		604,800	
～	塔屋	30.00								
～										
計		1,070.00	80.8	865.00		2,978,200			8,797,200	1,814,400
年額支払賃料					2,978,200 円 x 12ヶ月 =					35,738,400 円
a共益費(管理費)					120 円/㎡ x 865.00 ㎡ x 12ヶ月 =					1,245,600 円
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					20,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 1,200,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					36,984,000 円 x 4.0 % + 1,200,000 円 x 4.0 % =					1,527,360 円
以上計 + a+ - -										36,656,640 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					8,797,200 円 x 96.0 % x 1.00 % =					84,453 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 %) 1,814,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =					446,429 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 + + +					37,187,522 円 (132,340 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央6C(賃) 905	2,661 (2,605)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	3,322	対象基準階の月額実質賃料 3,271 円/㎡
b	福岡中央6C(賃) 906	2,499 (2,397)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	3,208	月額支払賃料 (3,200 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,275,000 円	255,000,000 x	0.5 %
維持管理費	4,582,080 円	38,184,000 x	12.0 %
公租公課	土地 1,490,000 円	査定額	
	建物 2,167,500 円	255,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	255,000 円	255,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	10,024,580 円 (	35,675 円 / m ²)	(経費率 27.0 %)
(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	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	255,000,000 円	設計監理料率 231,000 円 / m ² x 1,070.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0412 x 40 % +	仕上部分 0.0531 x 40 % +
			設備部分 0.0859 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,999,500 円 (49,820 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			37,187,522 円
総費用			10,024,580 円
純収益 -			27,162,942 円
建物等に帰属する純収益			13,999,500 円
土地に帰属する純収益 -			13,163,442 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			12,644,802 円 (44,999 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.3 %	
	383,175,818 円 (		1,360,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡中央(県) 5-12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴
鑑定評価額	189,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,270,000 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)路線価	[令和6年1月]	940,000 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	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区六本松4丁目234番「六本松4-9-38」			地積(㎡)	149	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)			
	ほぼ整形1:2.5	店舗兼事務所 S5	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	北西20m国道	水道、ガス、下水	六本松130m				
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 130m、南 30m、北 30m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 20m国道	交通 六本松駅 南西方130m	法令 商業(80,400)準防	規制			
	地域要因の将来予測	九大跡地の再開発事業が完了し街が成熟しつつある中、七隈線の延伸により利便性が向上し、店舗用途、住宅用途等、多様な用途での取引が見られるようになった。地価は引き続き上昇傾向で推移すると予想する。								
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,300,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	956,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は主に中央区、城南区に存する商業地域である。主たる需要者は賃貸用店舗兼事務所、店舗兼共同住宅の建築を企図する不動産業者である。九大跡地での再開発事業の完了とそれに伴う事務所、店舗ビルの集積、また七隈線が延伸開業したことで生活、交通利便性が向上し、商業用途、住宅用途共に用地需要が高まっている。取引の中心となる価格帯は、立地、用途、規模によって異なる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺で取引された事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼事務所等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数介在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 補正 環境 補正 画地 補正 行政 補正 その他	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	福岡中央(県) 5-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 補正 環境 0.0 補正 画地 0.0 補正 行政 0.0 補正 その他 0.0	地 街路 -6.0 域 交通 -5.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	1,120,000 円/㎡								
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									
	代表標準地 標準地									
	標準地番号									
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +13.4%	半年間	%						
	価格形成要因	<ul style="list-style-type: none"> (一般的要因) 店舗への賃貸需要が戻っているほか、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) 当エリアは再開発事業の完成により、街が成熟しつつある一方、七隈線の延伸により利便性が向上。地価は引き続き高い上昇率を維持。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。 								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央6K - 1107	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	南東22 m市道 南西4 m 角地		近商 (100,300)				
b	福岡中央6C - 1113	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南東35 m市道 南西4.5 m 北4 m 三方路		商業 (100,400)				
c	福岡早良6C - 1204	福岡市早良区		更地	()	不整形	東14.9 m市道		近商 (80,300)				
d	福岡中央6C - 506	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		商業 (90,400)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 917,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	967,169	$\frac{100}{[75.9]}$	1,274,267	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	1,270,000			
b	() 1,433,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,446,695	$\frac{100}{[112.2]}$	1,289,389	環境 0.0 画地 0.0	1,290,000			
c	() 703,826	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	907,154	$\frac{100}{[73.9]}$	1,227,543	行政 0.0	1,230,000			
d	() 980,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	980,804	$\frac{100}{[71.9]}$	1,364,122	その他 0.0	1,360,000			
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 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 0.0	環境 +10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 -10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	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： 1,300,000 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			% / 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)
	20,963,678	6,775,590	14,188,088	9,424,800	4,763,288	(0.9573) 4,559,896	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	142,496,750 円 (956,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	115.00	65.0	74.75	4,540	339,365	10.0	3,393,650	
2 ~ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	3,630	333,960	8.0	2,671,680	
~	塔屋	15.00							
~									
~									
計		590.00	75.0	442.75		1,675,205		14,080,370	
年額支払賃料				1,675,205 円 x 12ヶ月 =					20,102,460 円
a共益費(管理費)				300 円/㎡ x 442.75 ㎡ x 12ヶ月 =					1,593,900 円
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準を考慮して査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保されるため非計上					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				21,696,360 円 x 4.0 % + 円 x % =					867,854 円
以上計 + a+ - -									20,828,506 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				14,080,370 円 x 96.0 % x 1.00 % =					135,172 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 + + +				20,963,678 円 (140,696 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 1302	3,844 (3,828)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,599	対象基準階の 月額実質賃料 3,658 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 1303	3,425 (3,417)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,717	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	770,000 円	154,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,037,490 円	21,696,360 x	14.0 %
公租公課	土地 1,351,100 円	査定額	
	建物 1,309,000 円	154,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	154,000 円	154,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,775,590 円 (	45,474 円 / m ²)	(経費率 32.3 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(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	154,000,000 円	設計監理料率 254,000 円 / m ² x 590.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	9,424,800 円 (63,254 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,963,678 円	
総費用		6,775,590 円	
純収益 -		14,188,088 円	
建物等に帰属する純収益		9,424,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,763,288 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,559,896 円 (30,603 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	142,496,750 円 (	956,000 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	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴

鑑定評価額	2,930,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,560,000 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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年1月]	3,380,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区大名2丁目177番「大名2-6-36」				地積(㎡)	642	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,600)防火 (その他)駐車場整備地区(100,590)	
(2)近隣地域	長方形1:1.5	店舗兼事務所SRC 7F 1B	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	北20m市道、西側道	水道、ガス、下水	赤坂250m		
	範囲	東 110m、西 10m、南 30m、北 0m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 32m、			規模	580㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.0m市道	交通 施設	赤坂駅 東方250m	法令 商業(100,590)防火 規制 駐車場整備地区	
地域要因の将来予測	大名小学校跡地の複合商業施設が開業し地域の繁華性が向上した。投資家のオフィス取得意欲は根強く、中心部からやや離れた当エリアでも引き続き高値取引が認められるため、今後も地価は上昇が継続すると予測する。							
(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	4,590,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	3,870,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区、博多区における中心商業地及びその周辺で、事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心はオフィス用地の取得を目的とした不動産会社等が中心。オフィスの空室率はやや高い水準が続くが、オフィス開発を目的とした売買需要は根強く、売物件が出れば高値取引となるケースが散見される。賃料水準は市場の上限に近いが、取引利回りの低下が地価上昇の要因となっている。取引価格は、立地、用途、規模により異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福岡市中央区の中心商業地の取引事例のうち大名、今泉、天神及びその周辺の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、試算の過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 4,240,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 12 公示価格 4,430,000 円/㎡					〔地域 要因〕	大名小学校跡地の複合商業施設が開業し、地域の繁華性が向上した。オフィス空室率は高いが、オフィス適地では高値取引が見られる。	
変動率		年間 +7.5%	半年間 +2.9%		〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央6C - 505	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北36 m市道		商業 (100,600)		
b	福岡中央6CDH - 1	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北21 m国道 西5 m 南3.4 m 三方路		商業 (100,600) 地区計画等 駐車付置義務		
c	福岡中央6CDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	不整形	南25 m市道 北36 m 西15 m 東6 m 四方路		商業 (100,400)		
d	福岡中央6KDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,147,524	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,147,524	100 [96.9]	4,280,211	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,490,000	
b	() 4,869,780	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [100.8]	4,990,558	100 [112.2]	4,447,913	環境 0.0	4,670,000	
c	() 2,600,195	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [106.7]	2,512,290	100 [55.6]	4,518,507	画地 +5.0	4,740,000	
d	() 7,053,664	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,194,737	100 [165.6]	4,344,648	行政 0.0 その他 0.0	4,560,000	
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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 +6.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
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： 4,590,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため							
(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)
	216,785,297	69,703,686	147,081,611	64,400,000	82,681,611	(0.9613) 79,481,833	(3.6 0.4) 3.2 %
	収益価格	2,483,807,281 円 (3,870,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	503.49	R C 8 F		4,009.89		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	642 ㎡	20.5 m x 31.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は事務所を想定。			有効率 の理由	74.7 %	店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	485.46	33.9	164.33	6,260	1,028,706	8.0	8,229,648		
2 ~ 8	事務所	503.49	80.3	404.45	5,100	2,062,695	8.0	16,501,560		
~										
~										
~										
計		4,009.89	74.7	2,995.48		15,467,571		123,740,568		
年額支払賃料					15,467,571 円 x 12ヶ月 = 185,610,852 円					
a共益費(管理費)					1,000 円/㎡ x 2995.48 ㎡ x 12ヶ月 = 35,945,760 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					類似不動産の共益費の水準に基づき計上。					
その他の収入(駐車場使用料等)					28,000 円/台 x 9 台 x 12ヶ月 + = 3,024,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					221,556,612 円 x 4.0 % + 3,024,000 円 x 4.0 % = 8,983,224 円					
以上計 + a+ - -					215,597,388 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					123,740,568 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,187,909 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					216,785,297 円 (337,672 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 201	3,119 (3,116)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [67.0]	100 [100.0]	5,172	対象基準階の 月額実質賃料 5,151 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 302	3,961 (3,934)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [78.0]	100 [100.0]	5,130	月額支払賃料 (5,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	5,600,000 円	1,120,000,000 x	0.5 %
維持管理費	31,441,286 円	224,580,612 x	14.0 %
公租公課	土地 20,902,400 円	査定額	
	建物 9,520,000 円	1,120,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,120,000 円	1,120,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,120,000 円	1,120,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	69,703,686 円 (	108,573 円 / m ²)	(経費率 32.2 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9613
(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	1,120,000,000 円	設計監理料率 272,000 円 / m ² x 4,009.89 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋償償還率	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	64,400,000 円 (100,312 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		216,785,297 円	
総費用		69,703,686 円	
純収益 -		147,081,611 円	
建物等に帰属する純収益		64,400,000 円	
土地に帰属する純収益 -		82,681,611 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		79,481,833 円 (123,803 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	2,483,807,281 円 (	3,870,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	468,000,000 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 3 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	910,000 円 / ㎡ 倍
(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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区舞鶴 1 丁目 1 0 5 番 1 「舞鶴 1 - 4 - 3 0」			地積 (㎡)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)
	長方形 1:3	事務所 SRC 7F 1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	北西9 m 市道	水道、ガス、下水	天神700 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 30 m、		規模	360 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m市道	交通 天神駅 北西方700 m	法令 商業 (90,400) 準防 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内の利便性の高い立地であり、賃貸マンションへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,360,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	1,090,000 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンションを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し交通利便性に優れるため、共同住宅の開発需要は底堅く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で 1,200,000 円 ~ 1,400,000 円 / ㎡ である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 1,110,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 19 公示価格 1,140,000 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口増加等により安定的な賃貸収益が見込めるため、福岡都心部周辺の賃貸マンションには投資マネーが流入している。		
	変動率 年間 +16.2 % 半年間 +13.2 %		(地域要因)	天神駅への接近性に優れており、近隣地域背後の那の津通り沿いで再開発工事が進行中である。			
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福岡中央6C-201	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	北西6.5 m市道		商業 (90,390)				
b	福岡中央6C-5	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	北西7.8 m市道 南西4.3 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区				
c	福岡中央6C-1113	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	南東35 m市道 南西4.5 m 北4 m 三方路		商業 (100,400)				
d	福岡中央6C-406	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	南西11 m市道 北西4.4 m 角地		2住居 (80,300)				
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	() 1,078,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,078,114	$\frac{100}{[85.7]}$	1,258,009	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	1,260,000			
b	() 1,215,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,302,440	$\frac{100}{[93.2]}$	1,397,468	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	1,400,000			
c	() 1,433,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,446,695	$\frac{100}{[102.8]}$	1,407,291	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	1,410,000			
d	() 1,519,410	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,475,155	$\frac{100}{[84.6]}$	1,743,682	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	1,740,000			
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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 +7.0	交通・接近 -3.0	環境 -1.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 1,360,000 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)
	50,128,002	13,820,013	36,307,989	21,739,600	14,568,389	(0.9217) 13,427,684	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	394,931,882 円 (1,090,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	駐車場	194.80						
2 ~	事務所	181.28	77.2	140.00	4,613	645,820	8.0	5,166,560
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	2,556	350,683	2.0 1.0	701,366 350,683
~								
~								
計		1,681.80	81.7	1,374.80		3,801,967		11,478,854 3,156,147
年額支払賃料				3,801,967 円 x 12ヶ月 = 45,623,604 円				
a共益費(管理費)				227 円/㎡ x 1374.80 ㎡ x 12ヶ月 = 3,744,955 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定				
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 1,920,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				49,368,559 円 x 4.0 % + 1,920,000 円 x 4.0 % = 2,051,542 円				
以上計 + a+ - -				49,237,017 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,478,854 円 x 96.0 % x 1.00 % = 110,197 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,156,147 円 x 96.0 % x 0.2563 = 776,564 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				440,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 4,224 円				
総収益 + + +				50,128,002 円 (138,094 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央 6 C (賃) - 905	2,661 (2,605)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,948	対象基準階の 月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	福岡中央 6 C (賃) - 801	2,264 (2,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,383	月額支払賃料 (2,556 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,955,000 円	391,000,000 x	0.5 %
維持管理費	6,667,513 円	51,288,559 x	13.0 %
公租公課	土地 1,092,000 円	査定額	
	建物 3,323,500 円	391,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	391,000 円	391,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	13,820,013 円 (	38,072 円 / m ²)	(経費率 27.6 %)
(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	2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9217
(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	391,000,000 円	設計監理料率 226,000 円 / m ² x 1,681.80 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	21,739,600 円 (59,889 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		50,128,002 円	
総費用		13,820,013 円	
純収益 -		36,307,989 円	
建物等に帰属する純収益		21,739,600 円	
土地に帰属する純収益 -		14,568,389 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		13,427,684 円 (36,991 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	394,931,882 円 (	1,090,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	3,910,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,100,000 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]	7,180,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福岡市中央区天神1丁目122番外「天神1-12-3」				地積(㎡)	430	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,800) 防火			
	ほぼ整形1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域	南25m 市道	水道、ガス、下水	天神50m	(その他) 地区計画等 駐車場整備地区(100,800)			
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 30m			標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、			規模	450㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.5m市道	交通施設	天神駅東方50m	法令 商業(100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	8,100,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は天神地区や博多駅地区を中心とする高度商業地域である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。オフィス賃貸市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350~400万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	オフィス賃貸市場には先行き不透明感があるが、依然として優良物件が市場に出れば需要が競合し、開発後の物件の利回りが低い状態も続いているため、対象基準地のような一等地が市場に出れば、買主が十分に投資採算性を確保できる状況にはなく、周辺の取引水準を踏まえて値付けをしなければ物件取得が困難である。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格も比較考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-	100	100	[]					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他		
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 8,800,000 円/㎡			価格変動状況要因	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 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								変動状況要因	天神地区は複数の大規模再開発が進行中で、ややエリアの集客力を落としていたが、竣工を迎える物件が出てきて回復が期待できる。
	代表標準地 標準地	標準地番号	-								個別的要因	個別的要因に変動はない。
公示価格	円/㎡									
変動率	年間	+3.4%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡中央4 C D H - 102	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東20 m市道 南西8.2 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区		
b	福岡博多6 K D H - 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		
c	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)		
d	福岡博多6 C - 205	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西50 m市道 南西17 m 二方路		商業 (100,654)		
e	福岡中央6 K D H - 101	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,613,959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	5,346,628	100 [61.4]	8,707,863	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,710,000	
b	() 3,574,293	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [90.0]	100 [107.0]	3,878,646	100 [43.5]	8,916,428	環境 0.0 画地 0.0	8,920,000	
c	() 4,147,524	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,147,524	100 [47.9]	8,658,714	行政 0.0	8,660,000	
d	() 3,508,130	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [84.0]	4,176,345	100 [44.1]	9,470,170	その他 0.0	9,470,000	
e	() 7,053,664	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,194,737	100 [74.6]	9,644,420	[100.0] 100	9,640,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	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 -50.0	画地 +7.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -50.0	画地 -16.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,200,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
		250,998,473	82,077,129	168,921,344	65,880,000	103,041,344	(0.9467) 97,549,240	(3.4 0.6) 2.8 %
		収益価格	3,483,901,429 円 (8,100,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
	収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	387.10	33.3	128.80	26,166	3,370,181	12.0	40,442,172		
2 ~ 8	事務所	393.30	70.6	277.80	8,016	2,226,845	12.0	26,722,140		
~										
~										
~										
計		3,140.20	66.0	2,073.40		18,958,096		227,497,152		
年額支払賃料					18,958,096 円 x 12ヶ月 = 227,497,152 円					
a共益費(管理費)					1,059 円/㎡ x 2073.40 ㎡ x 12ヶ月 = 26,348,767 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているので計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					253,845,919 円 x 2.0 % + 円 x % = 5,076,918 円					
以上計 + a+ - -					248,769,001 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					227,497,152 円 x 98.0 % x 1.00 % = 2,229,472 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					250,998,473 円 (583,717 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福岡中央5C DH(賃) - 101	7,653 (7,562)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	8,229	対象基準階の月額実質賃料 8,096 円/㎡
b	福岡中央5C (賃) - 101	7,626 (7,563)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	8,569	月額支払賃料 (8,016 円/㎡)
c	福岡博多5C DH(賃) - 101	5,204 (5,142)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [68.0]	100 [100.0]	7,653	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	6,000,000 円	1,200,000,000 x	0.5 %
維持管理費	35,538,429 円	253,845,919 x	14.0 %
公租公課	土地 27,938,700 円	査定額	
	建物 10,200,000 円	1,200,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	1,200,000 円	1,200,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,200,000 円	1,200,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	82,077,129 円 (	190,877 円 / m ²)	(経費率 32.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.4 %	g : 賃料の変動率	0.6 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9467
(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	1,200,000,000 円	設計監理料率 370,000 円 / m ² x 3,140.20 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0549	躯体部分 0.0375 x 40 % +	仕上部分 0.0499 x 30 % +
			設備部分 0.0830 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	65,880,000 円 (153,209 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		250,998,473 円	
総費用		82,077,129 円	
純収益 -		168,921,344 円	
建物等に帰属する純収益		65,880,000 円	
土地に帰属する純収益 -		103,041,344 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		97,549,240 円 (226,859 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	2.8 %	
	3,483,901,429 円 (	8,100,000 円 / m ²)	