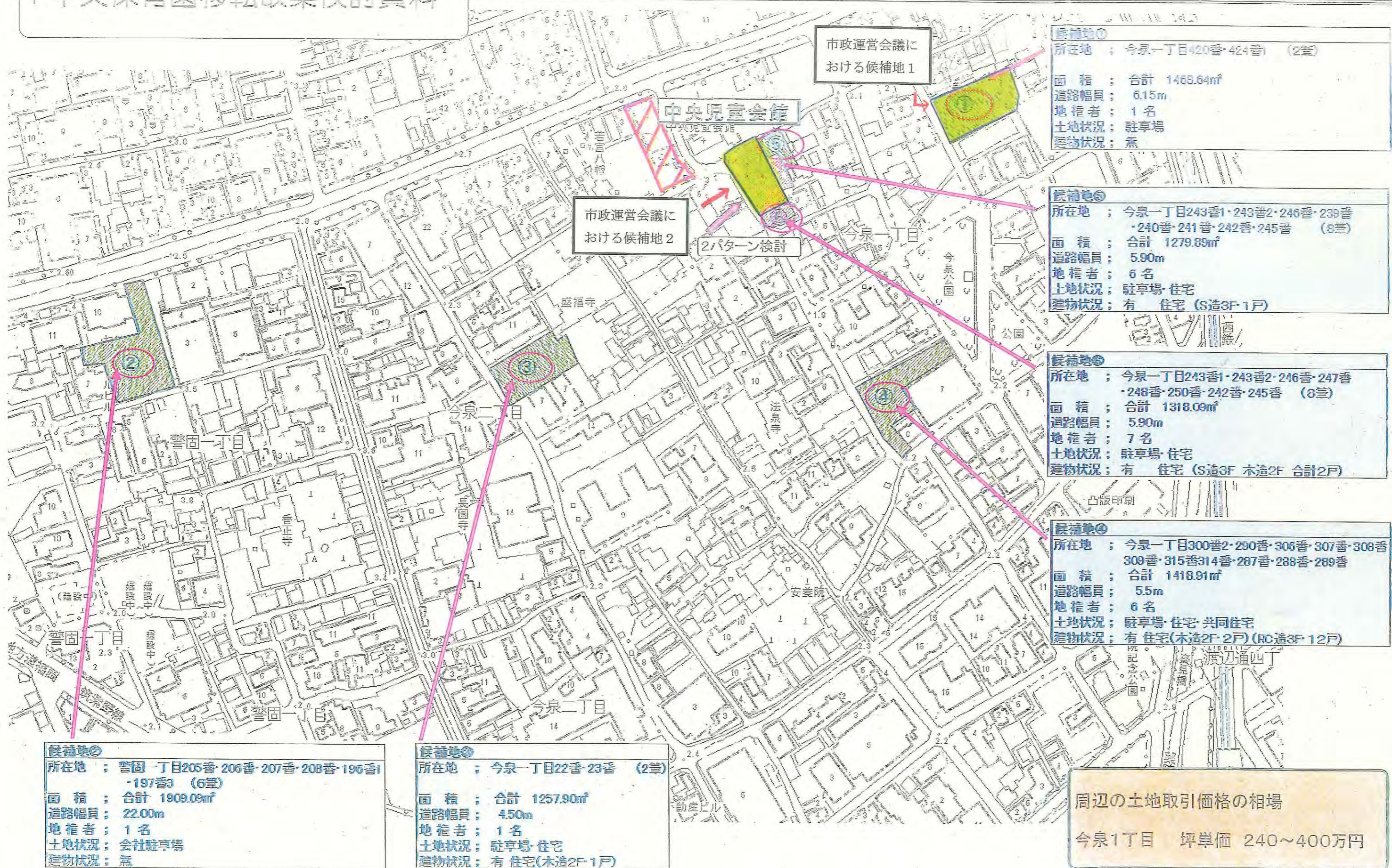


参 考 資 料

- 1 中央保育園移転改築検討資料
- 2 平成23年路線価図（平成23年1月1日現在）
- 3 鑑定評価書（抜粋）
- 4 平成25年1月1日現在の中央区（今泉・警固・大名）周辺の公示標準地とその価格（円）
- 5 道路下水道局 用地事務のフローチャート（用地取得担当部分）
- 6 風俗営業等の距離制限について
- 7 厚生労働省の見解（保育所の設置認可について）
- 8 政令市における保育所認可にかかる風営法関係の対応状況
- 9 風営法等関連条文

1 中央保育園移転改築検討資料

【こども未来局検討資料】



市政運営会議における候補地1

市政運営会議における候補地2

2パターン検討

候補地①

所在地 ; 今泉一丁目420番・424番 (2筆)

面積 ; 合計 1468.64㎡

道路幅員 ; 6.15m

地権者 ; 1名

土地状況 ; 駐車場

建物状況 ; 無

候補地②

所在地 ; 今泉一丁目243番1・243番2・246番・239番・240番・241番・242番・245番 (8筆)

面積 ; 合計 1279.89㎡

道路幅員 ; 5.90m

地権者 ; 6名

土地状況 ; 駐車場・住宅

建物状況 ; 有 住宅 (S造3F・1F)

候補地③

所在地 ; 今泉一丁目243番1・243番2・246番・247番・248番・250番・242番・245番 (8筆)

面積 ; 合計 1318.09㎡

道路幅員 ; 5.90m

地権者 ; 7名

土地状況 ; 駐車場・住宅

建物状況 ; 有 住宅 (S造3F 木造2F 合計2F)

候補地④

所在地 ; 今泉一丁目300番2・290番・306番・307番・308番・309番・315番・314番・287番・288番・289番

面積 ; 合計 1418.91㎡

道路幅員 ; 5.5m

地権者 ; 6名

土地状況 ; 駐車場・住宅・共同住宅

建物状況 ; 有 住宅(木造2F・2F)(RC造3F・12F)

候補地⑤

所在地 ; 警固一丁目205番・206番・207番・208番・196番1・197番3 (6筆)

面積 ; 合計 1909.09㎡

道路幅員 ; 22.00m

地権者 ; 1名

土地状況 ; 会社駐車場

建物状況 ; 無

候補地⑥

所在地 ; 今泉一丁目22番・23番 (2筆)

面積 ; 合計 1257.90㎡

道路幅員 ; 4.50m

地権者 ; 1名

土地状況 ; 駐車場・住宅

建物状況 ; 有 住宅(木造2F・1F)

周辺の土地取引価格の相場

今泉1丁目 坪単価 240~400万円

(注) 「市政運営会議における候補地1」及び「市政運営会議における候補地2」並びに「こども未来局検討資料」については、監査委員が追加記載した。

発行番号 (福) 第48-29号

発行日付 平成24年6月11日

3 鑑定評価書

福岡市長 高島 宗一郎 殿

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員

不動産鑑定士

署名

ご依頼の鑑定評価につきましては、次のとおり報告致します。

I. 鑑定評価額

総 額	1 m ² 当りの価格
金. 907,620,000円	618,000円

II. 対象不動産の表示

所在及び地番	地 目	地 積
福岡市中央区今泉1丁目420番 同上 424番1	宅 地	1,168.20m ² 300.44m ² (計) 1,468.64m ²

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 権利の種類及び類型

権利の種類 所有権

類 型 更地として

2. 鑑定評価額の価格時点

平成24年6月1日

3. 価格の種類

正 常 価 格

4. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

現況は自走式駐車場の敷地であるが、依頼目的により更地として

(2) 付加条件

上記に付加する想定上の条件はない。

IV. 鑑定評価の依頼目的

保育園用地取得のため

V. 依頼目的及び条件と価格の種類との関連

上記依頼目的及び条件下において求める価格は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、即ち正常価格である。

VI. 鑑定評価を行なった日

平成24年6月11日

VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係については、いずれもない。

②近隣地域の状況

近隣地域は、幹線街路国道沿線南側背後に形成される商業地域である。当該地域は都心天神地区の外縁部にあたり、今泉地区内では天神寄りで、西鉄福岡（天神）駅に近いところに位置している。今泉地区は、数年前に小規模な飲食・小売店舗の出店が相次ぎ、大名地区に続いて若者に人気のエリアとなった。その当時は商業繁華性が向上したが、現在では商業地域としての発展は停滞し、一部では急速な発展の反動により衰退したところもある。

今泉地区は、都心天神地区に近いが、狭幅員の道路が多く総じて街路条件に難点があること、また、ファッションホテル等が見受けられ、住宅の介在度も高いことから、用途地域は商業地域に指定されているものの、商業地域としての繁華性は低いところであった。前述のように一時的に小規模店舗の進出が目立ったが、現在では新規出店は極めて少ない。

地域内の利用状況をみると、店舗兼共同住宅、店舗、アパートのほかに駐車場も多く見られる利用状況にある。また、地域内の街路は一方通行となつているところが多く見られる。

天神地区周辺は、博多シティ開業に伴い約1年前から客足の流出が見られ、当該地域もその影響を受けているといえるが、今年4月に開業した「天神西通りスクエア」に存するファストファッションの2店舗は、若年層の顧客を集めており、当該地域はその店舗に比較的近いことから、今後の客足の増加が僅かではあるものの期待されるところである。

近隣地域における地価動向を、周辺の地価公示価格や地価調査価格の変動率から見てみると、下落幅は縮小しており、下げ止りの傾向が窺われるところである。

③近隣地域及びその周辺における不動産取引の状況

最近の取引事例を調べたところ、類型としては土地建物一体の取引のほか、更地の取引等さまざまである。取引当事者を見ると、不動産投資法人、収益利用目的の投資家、自社使用を目的とした法人事業者、大手不動産業者等が見られる。画地規模としては100㎡程度から1,000㎡近いものまでさまざまである。

④近隣地域及びその周辺における賃貸借取引の状況

最近の今泉地区での店舗・事務所の賃貸事例を調べたところ、次のとおりであった。一部には値引や一定期間の賃料を免除するフリーレントなどの実質値引も見られるが、詳細については把握が困難である。

	所在	賃料 (円/㎡)	敷金 (月)	共益費 (円/㎡)	賃貸面積 (㎡)	階層	建令	契約時	用途
1	今泉1丁目	2,125	3	0	16.47	8階建の 1階	26年	H23.10	事務所
2	今泉1丁目	4,034	5	323	24.79	5階建の 2階	27年	H23.4	店舗
3	今泉2丁目	3,598	4	0	69.49	7階建の 2階	37年	H23.2	店舗
4	今泉2丁目	3,438	6	0	64.00	5階建の 2階	12年	H24.3	店舗
5	今泉1丁目	2,484	5	0	100.63	6階建の 2階	7年	H23.3	店舗
6	今泉2丁目	2,387	6	605	125.67	8階建の 2階	20年	H24.2	事務所
7	今泉2丁目	3,494	3	0	66.00	5階建の 3階	4年	H23.11	店・亭
8	今泉2丁目	3,025	12	98	51.24	3階建の 3階	31年	H23.12	店舗
9	今泉2丁目	3,012	4	0	66.40	7階建の 3階	37年	H23.7	店舗
10	今泉1丁目	2,541	2	0	24.79	5階建の 3階	28年	H24.4	事務所
11	今泉2丁目	2,540	6	605	70.04	6階建の 3階	18年	H23.12	店舗
12	今泉1丁目	2,321	3	111	43.00	5階建の 3階	42年	H23.12	店・亭
13	今泉1丁目	1,860	3	0	43.00	5階建の 3階	42年	H23.2	店・亭
14	今泉2丁目	3,492	3	0	77.37	5階建の 4階	4年	H23.11	店・亭
15	今泉2丁目	3,012	4	0	66.40	7階建の 4階	38年	H23.12	店舗
16	今泉2丁目	3,494	3	0	114.00	5階建の 5階	4年	H24.2	店・亭
17	今泉2丁目	2,377	3	0	26.50	6階建の 5階	26年	H23.6	店・亭
18	今泉2丁目	2,566	3	0	26.50	6階建の 6階	25年	H23.1	事務所

今泉地区の1階の賃貸事例は僅か1事例で、規範性に欠けるため、大名地区の賃貸事例について調査したところ、1階店舗の賃料は5,579～13,500円/㎡、2階店舗の賃料は3,930～5,603円/㎡であった。上記の賃貸事例及び大名地区の賃料水準を勘案して、近隣地域における新築貸ビルの賃料水準を概ね次のとおりと把握した。よって、収益還元法における想定月額賃料は、当該水準を採用することとした。

1階の店舗 6,000円/㎡
2階の店舗 4,270円/㎡

次に、最近の今泉地区及びその周辺地区での1K～2Kのマンションの賃貸事例を調べたところ、次のとおりであった。

	所在	賃料 (円/㎡)	敷金 (月)	共益費 (円/㎡)	賃貸面積 (㎡)	階層	建令	契約日
1	警固1丁目	1,957	1	100	30.15	8階建の 2階	21年	H23.12
2	警固1丁目	1,775	0	0	33.80	8階建の 2階	21年	H23.4
3	警固1丁目	1,990	3	85	35.17	10階建の 3階	10年	H23.12
4	今泉1丁目	1,882	0	0	31.88	6階建の 3階	9年	H23.2
5	警固1丁目	1,800	3	86	35.00	10階建の 3階	10年	H24.1
6	警固1丁目	1,800	3	86	35.00	10階建の 3階	10年	H24.2
7	警固1丁目	2,019	3	85	35.17	10階建の 5階	10年	H24.3
8	警固1丁目	2,012	0	0	33.80	8階建の 5階	20年	H23.1
9	警固1丁目	1,909	3	82	36.67	10階建の 5階	10年	H23.11
10	警固1丁目	1,909	3	82	36.67	10階建の 5階	10年	H23.12
11	警固1丁目	1,909	3	82	36.67	10階建の 5階	10年	H24.1
12	警固1丁目	1,864	0	0	33.80	8階建の 5階	20年	H23.2
13	薬院1丁目	2,062	1	85	35.40	14階建の 7階	4年	H23.10
14	薬院1丁目	2,163	1	98	30.51	15階建の 9階	9年	H23.3
15	警固1丁目	2,161	3	85	35.17	10階建の 9階	10年	H24.2
16	警固1丁目	2,161	3	85	35.17	10階建の 9階	10年	H24.4
17	警固1丁目	2,076	3	85	35.17	10階建の 9階	10年	H24.2
18	警固1丁目	1,790	3	0	30.73	10階建の 9階	20年	H23.2
19	薬院1丁目	2,196	1	98	30.51	15階建の 12階	9年	H23.3

上記の賃貸事例より、近隣地域における新築マンションの賃料水準を概ね次のとおりと把握した。

3～6階の居宅 1,800円/㎡

7～13階の居宅 1,900円/㎡

よって、収益還元法における想定月額賃料は、上記賃料水準を採用することとした。

⑤標準的使用

近隣地域においては、店舗や事務所兼共同住宅の敷地が標準的使用といえ、当分の間はこのような利用の状態が維持されるものと予測される。

1. 取引事例比較法の適用

取引事例比較法は、現実の市場において成立した取引事例の中から、比較可能なものを選択し、適切に補修正及び価格形成要因の比較を行って、試算価格（比準価格）を求める手法である。本件においては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域において収集した取引事例を採用し、必要に応じて補修正を行ない、更に、地域要因及び個別的要因の比較を行なったうえで、比準価格を次のとおり試算した。

618,000円/㎡

☆別紙（1）・（2）・（3）参照

2. 収益還元法の適用

収益還元法は、将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、試算価格（収益価格）を求める手法である。本件においては、一期間の純収益を還元利回りによって還元する直接還元法によるものとした。適用に際しては、対象不動産に賃貸用建物（店舗等兼共同住宅）を建てることを想定し、土地残余法による収益価格を次のとおり試算した。

516,000円/㎡

☆別紙（4）・（5）参照

3. 規（比）準とした価格

同一需給圏内の類似地域に設定された地価公示標準地と価格形成要因の比較を行なったうえで、規（比）準とした価格を次のとおり求めた。

597,000円/㎡

☆別紙（6）・（7）参照

[3] 試算価格の調整並びに鑑定評価額の決定

上記により、次の試算価格と規（比）準とした価格を求めたが、開差を生じたので、試算価格の調整、即ち両試算価格の再吟味及びそれぞれの有する説得力に係る判断を行なって、鑑定評価額を決定することとした。

試算価格	比準価格	618,000円/㎡
	収益価格	516,000円/㎡
規（比）準とした価格		597,000円/㎡

1. 試算価格の再吟味

(1) 採用資料や価格形成要因分析の適否の検証

資料の選択及び活用の適否、不動産の価格に関する諸原則の案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否について検討した結果、本件では適切に行なわれたものと判断した。

(2) 比準価格の再吟味

本件においては、近隣地域及び周辺の類似地域で収集した取引事例を採用して試算したので、採用した各事例及びその試算値、そして比準価格について再吟味を行なう。

まず、各事例の補修正と地域要因の比較について個別に見てみると、取引事例Aは、近隣地域の収益用不動産（貸ビル）の事例である。空室が多いため、貸家建付地としての建付減価の補正を行なったが、適切な補正を行なうことができたものといえる。標準化補正のうち、画地条件については接面状況や側道のセットバック義務について、近隣地域の標準的画地との格差を検討して補正を行なった。また、街路・交通接近・行政的条件については増価の補正を、鉄道の高架に隣接していることから環境条件については減価の補正を行なったが、いずれも適切な補正を行なうことができたものといえる。取引事例Bは、準幹線街路沿線に存している。角地であるが、側道は建築基準法上の道路ではなく、幅員も狭いため角地の効用は無いと判断した。当該地域は今泉地区の西端にあって、繁華性は劣ると判断したが、適切な地域格差を把握することができたものとする。取引事例Cは、国体道路沿線背後で、対象不動産に近いところに位置している。街路幅員が狭く、系統・連続性が劣るところで、地域内には店舗もみられるものの、繁華性は劣ると判断した。また、間口が狭い上に奥行が長く、更に不整形である

ことから、標準化補正率が大きくなったが、補正率は適切に査定することができたものとする。取引事例Dも国体道路沿線背後に位置しているが、都心部からはやや離れており、地域内は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ利用状況にあるが、繁华性は劣ると判断した。

次に、対象不動産の個別的要因の比較においては、標準的画地に対する減価要因について、市場性を考慮したうえで適切な格差率を査定した。

以上の再吟味の結果、標準化補正等の補修正や地域格差の査定は適切に行なうことができたものといえるので、各試算値はいずれも妥当性が高いものであり、その概ね中庸値を採用して決定した標準的画地の価格、そしてそれと個別的要因の比較を行なって求めた比準価格は、実証的かつ市場性を反映した試算価格といえる。

(3) 収益価格の再吟味

収益価格を試算するに当たっては、建物の想定、収益と費用の見込み、そして還元利回りが重要な要素となる。まず、建物想定に当たっては、周辺地域において最も一般的と見られる店舗兼共同住宅を想定しているが、当該想定は周辺地域の標準的な仕様を考慮した適切なものといえる。次に収益と費用については、類似の賃貸事例を参考として算定した総収益と、経験的に実証されている標準的な費用と需給動向を反映させた空室損失を基に算定した総費用を見込んでいるため、同様に適切といえる。最後に、最も難しいといえる還元利回りの査定に当たっては、当地方の一般的な収益物件における取引利回りや地価公示評価等での採用利回り等を参考として、基本利率(r)及び賃料の変動率(g)について検討しているため、適切な還元利回りを把握できたものといえる。

よって、求めた収益価格は、対象不動産の潜在的な収益能力を反映した試算価格といえる。ただし、想定による不確実性は否めないものと考えられる。

(4) 整合性の検証

価格形成要因に関する判断や、採用数値が試算価格間で矛盾なく整合しているかの観点から検討した結果、本件では整合性に欠けることはないものとして判断した。

(5) 単価と総額との関連の適否

市場分析の結果からみて、上記試算価格は、需要者層にとって負担可能な範囲内にあるといえるので、総額との関係においても妥当と判断した。

2. 試算価格が有する説得力に係る判断

まず、対象不動産に係る市場分析の結果と試算価格との適合性について検討してみる。対象不動産のような商業地の取引に関心を持つ市場参加者の行動原理に照らして、両試算価格を比較してみると、対象不動産のような商業地を買い取ろうとする主な需要者は、地価水準や規模を考慮すると、収益物件の運営を手掛ける不動産業者や不動産投資ファンド、もしくは自社ビルや貸ビルの建築を考える企業であるとみられるが、その典型的な需要者（買い手）は、収益性を重視して市場で行動するものと思われるので、対象不動産の潜在的収益力を示す収益価格は説得力があるものといえる。これに対し比準価格は、不動産投資ファンド、金融機関、大手不動産業者、地元の企業が売買した事例を採用しており、各事例の取引価格は、需要者が収益性も検討した上で成立した価格であるといえるので、その価格を基礎として求められた比準価格も、収益価格と同様に需要者の行動原理を反映した価格といえる。

次に、両試算価格を求めるに当って採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性について検討してみる。上記の再吟味の結果から、両試算価格はいずれも適切に求めることができたものといえるが、試算価格の精度としては、想定による不確実性が否めない収益価格よりも、実証的である比準価格の方が優れるものと判断される。

よって、本件においては、比準価格と収益価格を関連づけるに当って、両価格のうち、比準価格の方により説得力があるものと認められる。また当価格は、規(比)準とした価格との均衡を得ていることから、比準価格を採用して、鑑定評価額を次のとおり決定することとした。

3. 鑑定評価額の決定

以上より、対象不動産の鑑定評価額を次のとおり決定した。

$$\boxed{618,000\text{円}/\text{m}^2} \times 1,468.64\text{m}^2 \doteq \boxed{907,620,000\text{円}}$$

以 上

別紙(1) 取引事例比較法の適用1

【採用した取引事例】

符号	所在	地積 (㎡)	取引時点	地目	類型	画地条件	街路条件	交通接近 条件	環境条件	行政的条件 その他条件
A	中央区今泉1丁目	590	平成22年7月	宅地	建付地	ほぼ長方形 三方路	約6m市道 (一方通行) 約6.3m市道 (一方通行) 約2.7m市道	西鉄福岡 (天神) 駅 約190m	雑居ビル、 塾等が建ち 並ぶ地域	商業 (90,375)
B	中央区今泉2丁目	770	平成23年9月	宅地	建付地	不整形 角地	約11m市道 約1.9m市道	薬院大通駅 約260m 西鉄福岡(天神) 駅約1km	店舗、店舗 兼共同住宅 等が建ち並 ぶ地域	商業 (80,400)
C	中央区今泉1丁目	340	平成23年4月	宅地	更地	不整形 一方路	約3.4m市道	西鉄福岡 (天神) 駅 約380m	店舗のほか 一般住宅や 駐車場がみ られる地域	商業 (80,236)
D	中央区赤坂1丁目	510	平成22年12月	宅地	更地	ほぼ長方形 角地	約8m市道 (一方通行) 約7m市道	赤坂駅 約400m	事務所ビル、 店舗兼 共同住宅等 が建ち並ぶ 地域	商業 (90,400)

※地積は上3桁目(100㎡未満は上2桁目)を四捨五入、取引価格は上4桁目(1,000円未満は上3桁目)を四捨五入表示とする。

【比準価格の試算】

符号	取引価格 (円/㎡)	①事情補正	②時点修正	③建付減価 の補正	④事例地の個 別的要因の 標準化補正	⑤地域格差	試算値 (円/ ㎡)
A	660,000	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{(92.8)}{100}$	$\times \frac{100}{(90.0)}$	$\times \frac{100}{(108.9)}$	$\times \frac{100}{(-)}$	625,000
B	523,000	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{100}{(90.0)}$	$\times \frac{100}{(93.0)}$	625,000
C	306,000	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{(96.4)}{100}$	$\times \frac{100}{(-)}$	$\times \frac{100}{(71.3)}$	$\times \frac{100}{(64.5)}$	641,000
D	513,000	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{(100.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(-)}$	$\times \frac{100}{(105.0)}$	$\times \frac{100}{(74.8)}$	657,000

標準的画地の比準価格 (円/㎡)	⑥対象不動産の個別 的要因の比較	対象不動産の比準価格 (円/㎡)
637,000	$\times \frac{(97.0)}{100} \equiv$	618,000

上記により求められた各試算値の概ね中層値を採用して、標準的画地の比準価格を決定した。

別紙(2) 取引事例比較法の適用2

① 事情補正の内容

A	事情なし	B	事情なし	C	事情なし	D	事情なし
---	------	---	------	---	------	---	------

② 時点修正率の査定

国土交通省並びに都道府県発表の公示標準地・地価調査基準地の変動率及び当該地域の特性等を総合的に勘案して、次のとおり時点修正率を査定した。なお、取引事例の起算日は月初とする。

符号	平成 22 年中	平成 23 年中	平成 24 年中	修正率
A	年間 -5.9%	年間 -3.5%	年間 -2.5%	(92.8)
	$(1 - 0.059 \times 6 / 12)$	$(1 - 0.035 \times 12 / 12)$	$(1 - 0.025 \times 5 / 12)$	100
B	年間	年間 +0.0%	年間 +0.0%	(100.0)
	$(1 + 0.000 \times / 12)$	$(1 + 0.000 \times 4 / 12)$	$(1 + 0.000 \times 5 / 12)$	100
C	年間	年間 -3.5%	年間 -2.5%	(96.4)
	$(1 + 0.000 \times / 12)$	$(1 - 0.035 \times 9 / 12)$	$(1 - 0.025 \times 5 / 12)$	100
D	年間 -0.7%	年間 +0.3%	年間 +1.0%	(100.6)
	$(1 - 0.007 \times 1 / 12)$	$(1 + 0.003 \times 12 / 12)$	$(1 + 0.010 \times 5 / 12)$	100

③ 建付減価の補正の内容

A	空室が多い -10 %	B	減価なし	C	なし(更地)	D	なし(更地)
---	-------------	---	------	---	--------	---	--------

④ 事例地の個別的要因の標準化補正の内訳

符号	画地条件	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積
A	三方路 1.05 要セットバック 0.96	幅員 +1 歩道 +2	最寄駅 +3	高架隣接 -3	容積率 375% +5	標準的	(108.9) 100
	(100.8) 100	(103.0) 100	(103.0) 100	(97.0) 100	(105.0) 100	(100.0) 100	
B	角地 1.00 不整形 0.90	標準的	標準的	標準的	標準的	標準的	(90.0) 100
	(90.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	
C	不整形 0.90 開口・奥行の関係 0.80 要セットバック 0.99	標準的	標準的	標準的	標準的	標準的	(71.3) 100
	(71.3) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	
D	角地 1.05	標準的	標準的	標準的	標準的	標準的	(105.0) 100
	(105.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	

※事例地の属する地域の標準的画地を100/100とし、相乗積の逆数を標準化補正率とする。

別紙(3) 取引事例比較法の適用3

⑤ 地域格差(地域要因の比較)の内訳

符号	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積
A	近隣地域					$\frac{(-)}{100}$
	$\frac{(-)}{100}$	$\frac{(-)}{100}$	$\frac{(-)}{100}$	$\frac{(-)}{100}$	$\frac{(-)}{100}$	
B	標準幅員11m +5 系統等 +3 歩道 +2	最寄駅 -8 商業中心 -5	繁华性 -10	商業 容積率400% +8		$\frac{(93.0)}{100}$
	$\frac{(110.0)}{100}$	$\frac{(87.0)}{100}$	$\frac{(90.0)}{100}$	$\frac{(108.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	
C	標準幅員3.4m -4 系統等 -2	最寄駅 -1 商業中心 -1	繁华性 -23	商業 容積率236% -9		$\frac{(64.5)}{100}$
	$\frac{(94.0)}{100}$	$\frac{(98.0)}{100}$	$\frac{(77.0)}{100}$	$\frac{(91.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	
D	標準幅員8m +3 歩道 +2	最寄駅 -1 駅性格 -5 商業中心 -6	繁华性 -25	商業 容積率400% +8		$\frac{(74.8)}{100}$
	$\frac{(105.0)}{100}$	$\frac{(88.0)}{100}$	$\frac{(75.0)}{100}$	$\frac{(108.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	

※対象不動産の属する地域を100/100とし、相乗積の逆数を地域格差率とする。

⑥ 対象不動産の個別的要因の比較の内訳

	画地条件	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積
標準的画地	約500㎡ ほぼ長方形 一方路	5.4m市道 一方通行	西鉄福岡(天神)駅 約330m		商業 (80,400)		$\frac{100}{100}$
	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	
対象不動産	1,468.64㎡ 一方路 やや不整形 0.98 間口・奥行の関係 0.99	同上	同上	同上	同上	同上	$\frac{(97.0)}{100}$
	$\frac{(97.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	

※近隣地域の標準的画地を100/100とし、相乗積を個別的要因の格差率とする。

別紙(4) 収益還元法の適用1

【建物等の想定】

建物の想定	構造階層	鉄骨鉄筋コンクリート造13階建			用途	店舗等兼共同住宅		
	建築面積	582.08 m ²			地積	1,468.64 m ²		
	延床面積	5,018.13 m ²						
建蔽率	80%		指定容積率	400%		基準容積率	324%	
賃料等の査定	階層	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	m ² 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	共益費等 (円)	保証金等 (円)
	1	475.18	47.7	226.66	6,000	1,359,960	158,662	8,159,760
	2	510.68	91.5	467.27	4,270	1,995,243	327,089	11,971,458
	3 ~ 6	366.57	95.2	348.97	1,800	628,146	29,662	1,884,438
	7 ~ 13	366.57	95.2	348.97	1,900	663,043	29,662	1,989,129
	計	5,018.13		4,532.60		10,509,088	812,033	41,592,873

【収益価格の試算】

総収益	賃料収入	126,109,100 円	10,509,088 円 × 12ヶ月
	共益費・管理費	9,744,400 円	812,033 円 × 12ヶ月
	その他の収入	5,832,000 円	駐車料 18,000 円 × 27台 × 12ヶ月
	空室損失相当額の控除	- 7,084,300 円	135,853,500 円 × 0.05 (賃料等) 5,832,000 円 × 0.05 (その他)
	収入(計)	134,601,200 円	
	保証金等の運用益	790,300 円	41,592,873 円 × (1 - 0.05) × 0.02
	(1) 総収益(計)	135,391,500 円	
総費用	修繕費	4,470,900 円	894,180,585 円 × 0.005
	維持管理費	18,419,100 円	141,685,500 円 × 0.13
	公租公課	10,027,000 円	2,426,500 円 (土地) 7,600,500 円 (建物)
	損害保険料	894,200 円	894,180,585 円 × 0.001
	建物の取壊費用の積立金	894,200 円	894,180,585 円 × 0.001
	その他費用	0 円	
(2) 総費用(計)	34,705,400 円	(経費率 25.6%)	
(3) 純収益	100,686,100 円	(1) - (2) 135,391,500 円 - 34,705,400 円	

別紙(5) 収益還元法の適用2

基本利率等	基本利率 (r) : 5.3 %	賃料の変動率 (g) : 0.4 %	未収入期間 : 2.0 年
	躯体割合 : 40 %	躯体耐用年数 : 50 年	未収入期間を考慮した修正率 : 0.9008
	仕上割合 : 40 %	仕上耐用年数 : 30 年	
	設備割合 : 20 %	設備耐用年数 : 15 年	

建物等に 帰属する 純収益	建物等の初期投資額	894,180,585 円 設計監理料率 (173,000 円/㎡ × 5,018.13 ㎡ × 1.03)
	元利遡増償還率	0.0665 躯体部分 仕上部分 設備部分 (0.0540 × 40% + 0.0644 × 40% + 0.0959 × 20%)
	(4) 建物等に帰属する純収益	59,463,009 円 (894,180,585 円 × 0.0665)
土地に 帰属する 純収益	(5) 土地に帰属する純収益 (3) - (4)	41,223,091 円 (100,686,100 円 - 59,463,009 円)
	未収入期間を考慮した 土地に帰属する純収益 (5) × 修正率	37,133,760 円 (41,223,091 円 × 0.9008)
収益 価格	土地の還元利回り	(r-g) 4.90 %
	土地の収益価格	757,831,837 円 【 ≒ 516,000 円/㎡ (37,133,760 円 ÷ 0.049)

別紙(6) 規(比)準とした価格の試算1

【規(比)準とした公示地・基準地の概況】

番 号	公示標準地	福岡中央5-3
価 格 時 点	平成 24 年 1 月 1 日	
所在地番 (住居表示等)	福岡市中央区大名1丁目15番外 (大名 I-9-39)	
地積・形状(間口・奥行比率)	869㎡	ほぼ長方形 (1 : 1.2)
利用の現況(地上建物)	病院W2	
周辺の土地利用現況	店舗、マンション、駐車場等が混在する商業地域	
接面道路の状況	北7m市道	
供給処理施設の整備の状況	水道、ガス、下水	
最寄駅等への距離	赤坂280m	
都市計画法等の法令上の規制	商業地域 準防火地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)	

【規(比)準とした価格の試算】

公示価格 標準価格 (円/㎡)	①時点修正	②公示地等の 個別的要因 の標準化補正	③地域格差	標準的画地 の規(比)準価格 (円/㎡)
610,000	$\times \frac{(98.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\times \frac{100}{(97.2)}$	= 615,021

④対象不動産の個別 的要因の比較	対象不動産の規(比)準価格 (円/㎡)
$\times \frac{(97.0)}{100}$	= 597,000

別紙(7) 規(比)準とした価格の試算2

① 時点修正率の査定

最近における地価動向を分析のうえ、更に社会的、経済的及び行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して、次のとおり時点修正率を査定した。

	平成24年中	修正率
年間	年間 -4.8%	(98.0)
(1 +0.000 × / 12)	(1 -0.048 × 5 / 12)	100

② 公示地等の個別的要因の標準化補正の内訳

画地条件	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積
標準的	標準的	標準的	標準的	標準的	標準的	(100.0)
						100
$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$	

※公示地等の属する地域の標準的画地を100/100とし、相乗積の逆数を標準化補正率とする。

③ 地域格差(地域要因の比較)の内訳

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積	
幅員7m 系統等	+2 +1	最寄駅 駅性格 商業中心	+1 -5 -4	繁華性 商業 容積率400%	-5 +8	(97.2)
					100	
$\frac{(103.0)}{100}$	$\frac{(92.0)}{100}$	$\frac{(95.0)}{100}$	$\frac{(108.0)}{100}$	$\frac{(100.0)}{100}$		

※対象不動産の属する地域を100/100とし、相乗積の逆数を地域格差率とする。

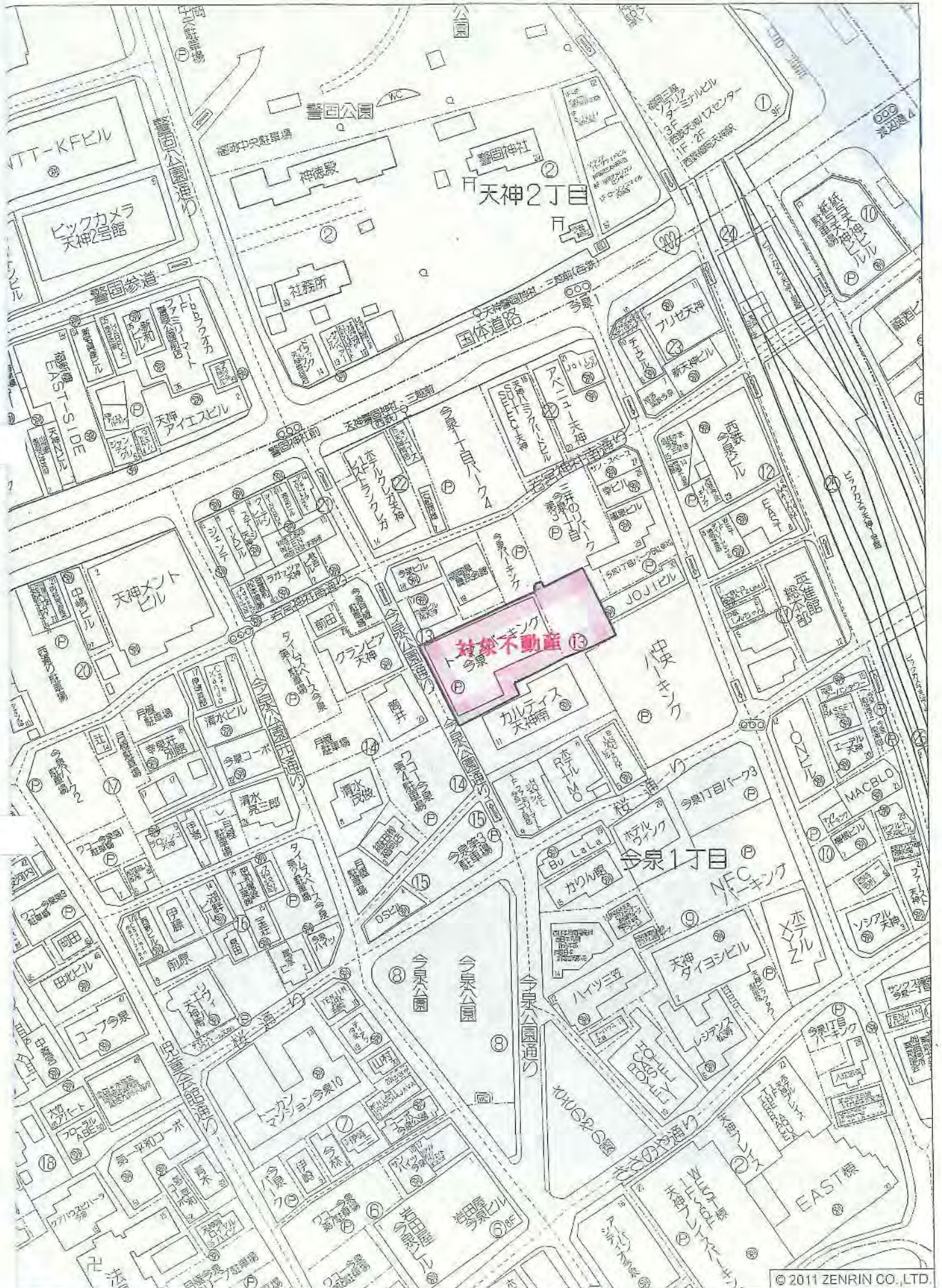
④ 対象不動産の個別的要因の比較の内訳

別紙(3)を参照



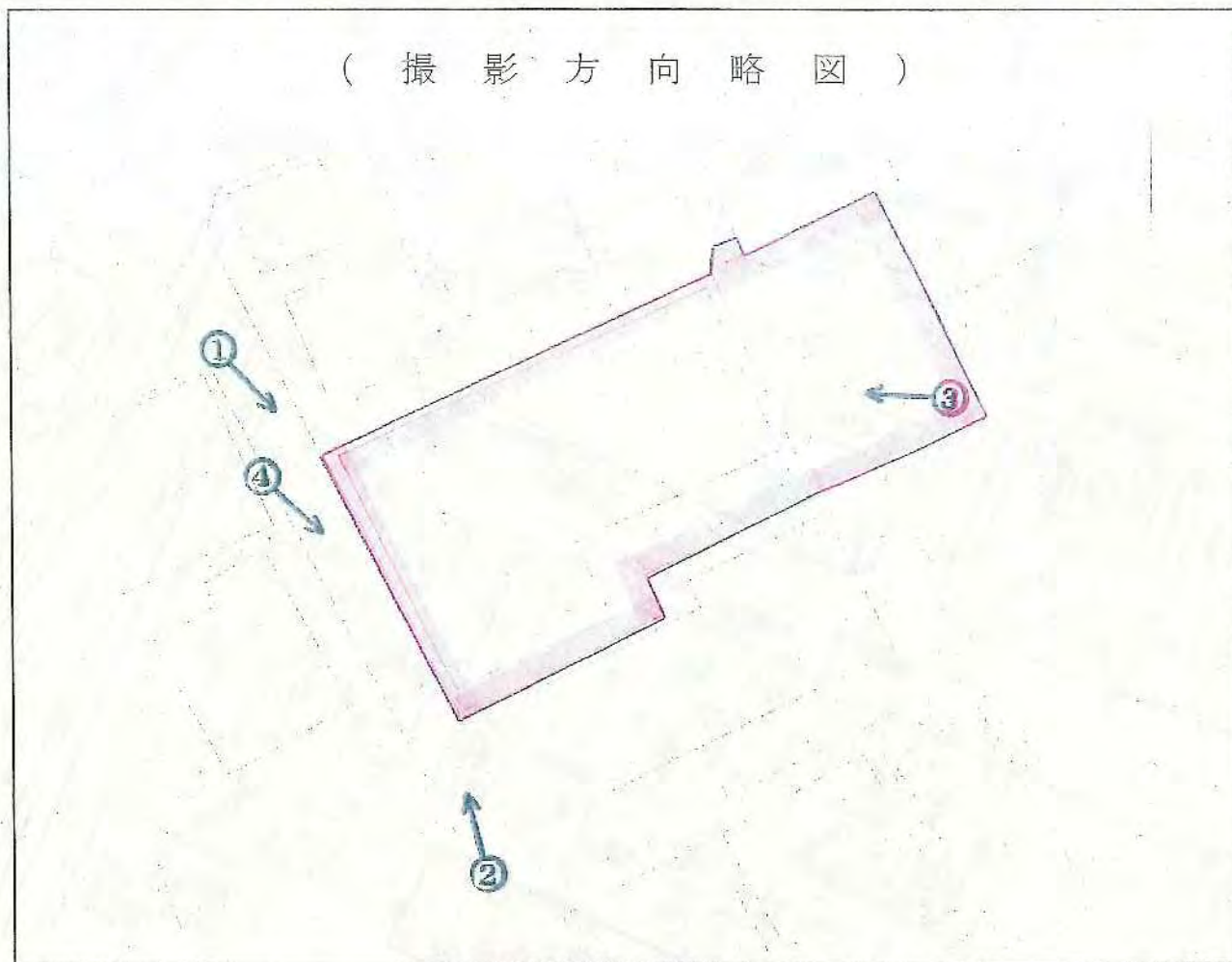
1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 130度24分1秒 北緯 33度34分59秒



現 況 写 真

(撮 影 方 向 略 図)



撮 影 方 向 ①



撮影方向 ②



撮影方向 ③

攝影方向 ④



4 平成25年1月1日現在の中央区（今泉・警固・大名）周辺の公示標準地とその価格（円）

