

赤J-1

## 添付文書管理票



管理番号

決裁区分	課長	起案者	こども未来局 子育て支援部 保育課
起 案	平成24年 7月 20日		係員 古賀 大吾
決 裁			(電話番号: 092-123-4567)
処理期限	平成24年 7月 24日		保存期間 5年
文書記号番号			
文書分類	A0-0-7-7		
件名	支出命令(0000074063-001) : 不動産鑑定評価(中央保育園移転用地) : 予定日[24/08/03]		
公表用件名	支出命令(0000074063-001) : 不動産鑑定評価(中央保育園移転用地) : 予定日[24/08/03]		
確 認  欄	決裁	こ/子/保育課	課長 中嶋 裕一
	承認	こ/子/保育課	係長 浜崎 晃
添 付  文 書	添付文書名		媒体種別
	支出命令		電子



## 支出命令書(一般)

単件 伝票番号 0000074063-001

年度	24	起票日	24年 7月 20日
所属	0601505000 こ／子／保育課	負担行為済額	830,550円
令達元		支出命令済額	830,550円
起票所所属	0601505000 こ／子／保育課	支出命令未済額	0円
予算区分	0 現年度予算	契約区分	
会計	01 一般会計	契約番号	
款	13 こども育成費		
項	05 こども育成費		
目	10 こども育成支援費		
事業	0604 子どものための手当		
小事業	00		
節	12 役務費		
説明	00		

金額	兆	億	万	円
	¥ 8	3	0	5 5 0

控	円	円	円	円
除	円	円	円	円
消費税等	円	差引支給額	830,550円	

件名等	不動産鑑定評価(中央保育園移転用地) 金鑑定料
債権者欄	検査確認日 24年 6月 11日 支出区分 一般 請求日 24年 7月 20日 支払方法 口座振替 支払予定日 24年 8月 3日 受取方法 本人払 債権者 0000001630 住所 福岡市中央区赤坂1丁目16番13号 上ノ橋ビル 氏名 (株)九銀不動産鑑定所 代表取締役 内田 信行 金融機関名 [REDACTED] 預金種別 [REDACTED] 口座名義人 [REDACTED]
備考	

00000740630014245101

24/一般会

年度 令和

伝票番号 74063-001

## 請求書

金額

¥	8	3	0	5	5	0
---	---	---	---	---	---	---

(金額の記載は、アラビア数字を用いその頭部に「円」を記入してください。)

件名

不動産鑑定評価(中央保育園移転用地)

希望する支払方法に□を記入してください。

 口座振込を希望します。

(本市に2つ以上口座を登録されている方等は、以下に振込を希望する口座をご記入ください。)

金融機関名	銀行		本店 支店
預金種別	口座番号		
口座名義 (カナ)			

(記入する口座は請求者名義のものに限ります。また、口座名義等の記入にあたっては、必ず預金通帳を確認のうえ、記載のとおり正確に記入してください。)

 現金受領を希望します。 隔地払(外国送金等)を希望します。

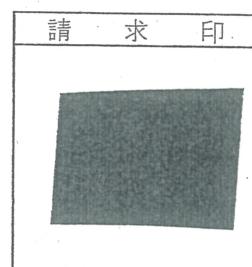
上記の金額を請求します。

平成 24年 7月20日

住所 福岡市中央 16番13号上ノ橋ビル

氏名 株式会社 元銀不動産鑑定  
代表取締役 内田 信行

(あて先) 福岡市(区)長



(福岡市)

決裁区分	課長	起案者	こども未来局 子育て支援部 保育課
起 案	平成24年 6月11日		係員 古賀 大吾 印
決 裁			(電話番号: 二二一五)
処理期限			
文書記号番号		保存期間	5年
文書分類	A0-0-7-7		
件名	負担行為(0000074063-000) : 不動産鑑定評価 (中央保育園移転用地)		
公表用件名	負担行為(0000074063-000) : 不動産鑑定評価 (中央保育園移転用地)		
決 裁 合 議	決裁	こ/子/保育課	課長 中嶋 裕一
	承認	こ/子/保育課	係長 浜崎 晃
	承認	こ/子/保育課	係員 上田 志保
	承認	こ/子/保育課	係員 乘富哉明
	承認	こ/子/保育課	係員 高岡 季実子
<p>問い合わせ 支出負担行為を行ってもよろしいかお伺いいたします。</p>			

## (起案の趣旨等)

中央保育園移転計画用地の不動産鑑定評価の結果に基づき、下記のとおり、鑑定料の支出を決定するもの。

記

## 1 鑑定物件

中央保育園の移転計画用地

・・・ 中央区今泉一丁目420番 : 1168.20 m<sup>2</sup>中央区今泉一丁目424番1 : 300.44 m<sup>2</sup>計 1468.64 m<sup>2</sup>

## 2 目的

中央保育園移転計画用地を購入するにあたっての価格調査

## 3 相手方

株式会社 九銀不動産鑑定所 代表取締役 内田 信行

## 4 鑑定額及び鑑定料

鑑 定 額 : 618,000 円 / m<sup>2</sup> × 1468.64 m<sup>2</sup> = 907,620,000 円 (端数整理)

鑑定報酬額 : 791,000 円

消 費 税 : 39,550 円

鑑 定 料 : 830,550 円

## 5 支出額

830,550 円

ホJ-6

## 支出負担行為書

(一般)伺無 伝票番号 0000074063-000

年 度 所 属	24 0601505000 こ/子/保育課	起 票 日	24年 6月 11日
起票所属 予算区分	0601505000 こ/子/保育課 0 現年度予算	決裁区分	B 課長(手動)
会 計	01 一般会計	配当予算額	2,018,405円
款	13 こども育成費	負担行為累計額	1,454,806円
項	05 こども育成費	配当残額	563,599円
目	10 こども育成支援費		
事 業	0604 子どものための手当		
小事業	00		
節	12 役務費		
説 明	00		

金 額	兆	億	万	円
			¥ 8   3   0   5   5   0	

消費税等 0円、

件名等	件 名 不動産鑑定評価(中央保育園移転用地) 納品場所
-----	--------------------------------

相 手 方 住 所 氏 名	債権者 0000001630 住 所 福岡市中央区赤坂1丁目16番13号 上ノ橋ビル 氏 名 (株)九銀不動産鑑定所 代表者名 代表取締役 内田 信行
------------------	---

備 考	
-----	--



00000740630004243102

03 / 一般会

	課長	係長	係員
保育課			

平成 24 年 6 月 11 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

検査員 職員 古賀 大吾 印

立会人 整備係長 浜崎 晃 印

引受人 保育課長 中嶋 裕一 印

**不動産鑑定評価書の検査報告について**

平成 24 年 5 月 11 日付をもって (株)九銀不動産鑑定所 代表取締役 内田 信行 あてに

依頼した下記不動産の鑑定評価については、平成 24 年 6 月 11 日付をもって回答を

受けたが、依頼どおりなされていることを確認したので報告します。

記

所在地	現況地目	地 積	所有者名
福岡市中央区今泉一丁目420番	宅地	1168.2m <sup>2</sup>	株式会社 福住
福岡市中央区今泉一丁目424番1	宅地	300.44m <sup>2</sup>	株式会社 福住

杰 J-8

新嘉坡

④J-9

発行番号 (福) 第48-29号

発行日付 平成24年6月11日

## 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評議会会員

福岡市中央区赤坂1丁目1番13号

上ノ橋ビル 0751-57

(株)九銀 評定

代表取締役 内田信

不動産鑑定士

署名 大楠由美

## 三 次

I.	鑑定評価額 .....	1
II.	対象不動産の表示 .....	1
III.	鑑定評価の基本的事項 .....	1
1.	権利の種類及び類型 .....	1
2.	鑑定評価額の価格時点 .....	1
3.	価格の種類 .....	1
4.	鑑定評価の条件 .....	2
IV.	鑑定評価の依頼目的 .....	2
V.	依頼目的及び条件と価格の種類との関連 .....	2
VI.	鑑定評価を行なった日 .....	2
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 .....	2
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 .....	2
2.	依頼者と関与不動産鑑定士等との関係 .....	3
3.	提出先等と関与不動産鑑定士等との関係 .....	3
VIII.	対象不動産の確認 .....	3
1.	物的確認 .....	3
2.	権利の態様の確認 .....	4
IX.	鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲 .....	4
X.	鑑定評価額決定の理由の要旨 .....	4
[1]	価格形成要因の分析 .....	4
1.	一般的要因の分析 .....	4
2.	地域分析 .....	10
3.	個別分析 .....	16
[2]	鑑定評価方式の適用 .....	20
1.	取引事例比較法の適用 .....	21
2.	収益還元法の適用 .....	21
3.	規(比)準とした価格 .....	21
[3]	試算価格の調整並びに鑑定評価額の決定 .....	22
1.	試算価格の再吟味 .....	22
2.	試算価格が有する説得力に係る判断 .....	24
3.	鑑定評価額の決定 .....	24
	試算価格の内訳 .....	別紙(1)～(7)
	附属資料 .....	資料1～5

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 <sup>2</sup> 当たりの価格
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 <sup>2</sup>
		300.44m <sup>2</sup>
	(計)	1,468.64m <sup>2</sup>

### 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. 依頼者と関与不動産鑑定士等との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係については、いずれもない。

## 3. 提出先等と関与不動産鑑定士等との関係

鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示の相手方又は鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先は未定であるため、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無については、不明である。なお、鑑定評価書発行時においては、依頼者以外の者への開示及び提出は予定されていない。

## VIII. 対象不動産の確認

### 1. 物的確認

#### (1) 実査（確認）日

平成24年5月29日

#### (2) 確認資料

全部事項証明書（平成24年6月4日付）、法務局備付の公図・地積測量図等

#### (3) 照合結果

位置・形状・規模等について上記確認資料と照合した結果、概ね一致していることを確認した。なお、境界については、境界標・塀等により概ね確認できた。

#### (4) 評価上採用する数量

照合結果より、全部事項証明書記載の地積は妥当なものと判断されるので、評価に当たっては当該数量を採用した。

## 2. 権利の態様の確認

全部事項証明書（平成24年6月4日付）により、所有者名を確認し、所有権以外の権利（登記された用益権）が存しないことを確認した。

更に、実査及び依頼者からの聴取の限りではあるが、登記上では確認できない所有権以外の権利についても存しないことを確認した。

所有者名（登記上） 株式会社福住

## IX. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

地表及び外観の目視調査並びに公表資料や提示の資料等との照合調査の限りにおいては、鑑定評価作業に支障を来たすような不明事項は認められなかった。

## X. 鑑定評価額決定の理由の要旨

### [1] 価格形成要因の分析

#### 1. 一般的要因の分析

##### (1) 経済の動向

###### ① 日本経済の動向

内閣府が発表した最新（平成24年5月）の月例経済報告によれば、一景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。先行きについては復興需要等を背景に、景気回復の動きが確かなものになることが期待される。ただし、欧州の政府債務危機を巡る不確実性が再び高まっており、これらを背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等によって、我が国の景気が下押しされるリスクが存在する。また、電力供給の制約や原油高の影響、さらには、デフレの影響等にも注意が必要である。一としている。

このようななかで政府は、大震災からの復興に全力を尽くすとともに、欧州政府債務危機等による先行きリスクを踏まえ、景気の下振れの回避に万全を期そうとしている。また、デフレ脱却に断固として取り組み、全力を挙げて円高とデフレの悪循環を防ぐとしている。このため、平成23年度の補正予算に盛り込まれた施策を迅速に実行するとともに、平成24年度予算を着実に執行しようとしている。政府は、日本銀行と一体となって、速やかに安定的な物価上昇を

実現することを目指して取り組んでおり、デフレ脱却に向け、日本銀行に対しては、政府との緊密な情報交換・連携のもと、適切かつ果断な金融政策運営を期待している。日本銀行は、4月27日に資産買入等の基金の増額等を決定した。

消費・投資などの需要動向をみると、個人消費は、エコカー補助金等の政策効果もあって、緩やかに増加している。消費者マインドは持ち直している。先行きについては、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、政策効果もあって、緩やかな増加傾向が続くと見込まれている。ただし、電力供給の制約には留意が必要である。設備投資はこのところ持ち直しの動きがみられる。先行きについては、企業収益が持ち直すなかで、復興需要もあって、持ち直していくと見込まれている。

住宅建設はこのところ持ち直しの動きがみられる。総戸数は、3月は前月比7.6%減の年率84.8万戸となった。総床面積も、おおむね総戸数と同様の動きをしている。首都圏のマンション総販売戸数は、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、雇用・所得環境が安定的に推移するなかで、復興需要もあって、持ち直していくことが期待されている。ただし、建設労働者の需給状況に注視が必要である。

公共投資は、平成23年度補正予算の効果等から、堅調に推移している。公共投資の関連予算をみると、国の平成23年度予算では、補正予算において約4.0兆円の予算措置を講じることとしたため、補正後の公共投資関係費は前年度を上回った。平成24年度一般会計予算及び東日本大震災復興特別会計予算では、公共事業関係費について前年度当初予算比6.6%増としている。平成24年度地方財政計画では、投資的経費のうち地方単独事業費について、前年度比0.2%増としている。2012年4月の公共工事請負金額及び3月の公共工事受注額は、平成23年度補正予算の効果等から、前年を上回った。先行きについては、補正予算による押し上げ効果が引き続き見込まれている。

輸出は、持ち直しの動きが見られ、輸入は、横ばいとなっている。貿易・サービス收支の赤字も横ばいとなっている。

企業活動と雇用情勢についてみると、生産は、国内外における自動車販売が堅調に推移していること等から、緩やかに持ち直している。生産の先行きについては、内需の増加や電子部品の需給改善等を背景に、持ち直し傾向が続くものと期待されるが、海外景気の下振れリスクや電力供給制約等に留意する必要がある。

企業収益は、減少してきたものの、下げ止まりの兆しもみられる。企業の業況判断は、大企業製造業で下げ止まっており、全体としては小幅改善となっている。倒産件数は、概ね横ばいとなっている。

雇用情勢は、持ち直しているものの、東日本大震災の影響もあり依然として厳しい。完全失業率は、3月は前月同水準の4.5%となった。また、15~24歳層の完全失業率は、前月比0.6%ポイント低下し、8.6%となった。労働力人口、

就業者数、完全失業者数はいずれも減少した。雇用者数はこのところ持ち直しの動きがみられる。新規求人人数が増加していることなどから有効求人倍率は上昇している。製造業の残業時間は持ち直しの動きがみられる。賃金をみると、定期給与、現金給与総額は底堅く推移している。先行きについては、引き続き厳しさが残るもの、持ち直していくと見込まれている。

物価と金融情勢をみると、国内企業物価はこのところ緩やかに上昇している。消費者物価はこのところ横ばいとなっている。また、長期金利は、株価の動向などを背景に0.8%台まで低下している。

## ②地域経済の動向

日本銀行福岡支店が発表した平成24年4月の九州・沖縄の金融経済概況によれば、九州・沖縄の景気は、緩やかながら持ち直しの動きが続いている。

個別にみると、個人消費は、乗用車販売が好調な動きとなっているほか、旅行・観光需要も盛り上がりがみられるなど、全体として底堅さを増している。住宅投資は、緩やかな持ち直しの動きが続いている。一方、公共投資は減少しているほか、設備投資も弱めの動きとなっている。輸出は、横ばい圏内の動きとなっている。生産は、全体としては横ばい圏内の動きながら、一部に持ち直しの動きがみられる。雇用・所得情勢は、全体としてはなお厳しい状態にあるが、労働需給は幾分改善している。

先行きについては、海外経済の情勢や為替相場の動向のほか、電力需給を巡る問題が生産や企業活動に及ぼす影響の有無などを注視する必要がある。

## ③地価に与える影響

上記の景気動向が地価に与える影響について検討してみると、設備投資は全国的には持ち直しの動きがみられるが、九州では弱めの動きとなっているため、店舗・事務所・工場等用地に対する投資動向は、今のところ低調に推移するものとみられる。また、住宅投資は緩やかに持ち直しているものの、雇用情勢や所得環境等が大きく影響するため、住宅用地需要が今後活発に推移することは考えにくい。

したがって、今後の地価動向については、下落率 자체は縮小するものの、まだ下落基調から下げ止まり反転する状況にはないものと考えられる。ただし、下落基調のなかにあっても、利便性や収益性の差異により、一部の地域において下げ止まりや上昇する地点が広がる等、地価動向の地域間格差や個別化がより進行すると思われる。

## (2) 地価の動向

国土交通省土地・水資源局発表の平成24年地価公示によれば、最近の地価動向の特徴は次のとおりである。

## ① 全国の動向

## 【全国の概要】

平成23年の1年間の地価は、リーマンショック後における4年連続の下落となつたが、下落率は縮小傾向を示した。

半年毎の地価動向を都道府県地価調査との共通の調査地点でみると、東日本大震災のあった23年前半（1～6月）に下落率が拡大し、23年後半（7～12月）に下落率が縮小した。

大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響もみられる。

## 【住宅地】

低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小した。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、また、住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の回復が目立った。

圏域別にみると、東京圏は、年前半は他の圏域に比べ下落率が拡大したが、年後半は他の圏域を上回る回復を示した。大阪圏は、年前半、後半を通じて下落率が縮小しており、上昇地点も兵庫県を中心として増加した。名古屋圏は、年前半に下落率が拡大したが、年後半は圏域として横ばいとなった。地方圏は、前年より下落率が縮小し、上昇地点が増加した。特徴的な地域をみると、宮城県が愛知県に次ぐ下落率の低さを示し、福岡県・福岡市で上昇地点が増加した。

## 【商業地】

前年より下落率が縮小したが、オフィス系は高い空室率・賃料下落、店舗系は商況の不振から、商業地への需要は弱いものとなっている。その中にあって、主要都市の中心部において、賃料調整（値下げ）が進んだこともある、BCP（事業継続計画）やコスト削減等の目的で耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きが見られ、これら地点の年後半の地価は下げ止まっている。また、三大都市圏と一部の地方圏においては、J-REITによる積極的な不動産取得が見られた。その他、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られた。

圏域別にみると、東京圏は、年前半に他の圏域に比べ下落率が拡大したが、年後半は他の圏域を上回る回復を示した。大阪圏は、年前半、後半を通じて下落率が縮小した。名古屋圏は、年前半に下落率が僅かに拡大したが、年後半は圏域としてほぼ横ばいとなった。地方圏は、前年より下落率が縮小した。特徴的な地域をみると、滋賀県草津市において、マンション用地等の需要により市全体で0.1%上昇となり、福岡県・福岡市において、九州新幹線の全線開通（23年3月）等により博多区全体として横ばいとなった。

#### 【東日本大震災の被災地】

地価公示は、多数の土地取引が行われる地域において価格の指標を与えること等を目的として実施されるものであるので、津波により甚大な被害を受けた地域や原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地については、調査地点の変更（選定替）あるいは調査を休止した（休止は警戒区域内の17地点）。

被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られた。岩手県は前年と同程度の下落率を示し、福島県は前年より大きな下落率を示している。

圏域別・用途別対前年平均変動率は次のとおりで、全圏域・全用途で下落が続いているが、全国平均の下落幅を見ると、住宅地、商業地、準工業地で縮小、宅地見込地、市街化調整区域内宅地でわずかに縮小、工業地では前年同様となっている。

【圏域別・用途別対前年平均変動率表】

平成23年1月1日から平成24年1月1日までの1年間（単位：%）

圏域別	住 宅	宅 見	商 業	準工 業	工 業	調 区
東 京 圏	-1.6	-3.7	-1.9	-1.5	-1.8	-2.9
大 阪 圏	-1.3	-3.2	-1.7	-1.9	-2.6	-2.7
名 古 屋 圏	-0.4	-1.6	-0.8	-0.7	-1.5	-0.9
三大都市圏平均	-1.3	-3.1	-1.6	-1.5	-1.9	-2.4
地 方 圏 平 均	-3.3	-5.5	-4.3	-3.6	-4.1	-3.5
全 国 平 均	-2.3	-4.7	-3.1	-2.4	-3.2	-3.1

続いて、三大都市圏を除く地方別の変動率を見てみると、前回に引き続き全地方・全用途で下落している。

【地方別・用途別対前年平均変動率表】

平成23年1月1日から平成24年1月1日までの1年間（単位：%）

地 方 別	住 宅	宅 見	商 業	準 工 業	工 業	調 区
北海道地方	-3.4	-3.7	-4.6	-3.2	-4.5	-4.5
東北地方	-3.7	-6.5	-5.6	-4.7	-6.1	-4.4
関東地方	-4.3	—	-4.7	-4.9	-5.0	-3.7
北陸地方	-3.4	-2.6	-3.8	-3.5	-3.5	-3.4
中部地方	-2.0	-4.4	-2.3	-2.2	-2.3	-2.2
近畿地方	-2.4	-5.3	-3.1	-2.3	-2.6	-1.9
中国地方	-3.3	-6.5	-4.5	-3.7	-3.7	-3.5
四国地方	-5.7	-7.0	-6.2	-6.1	-5.6	-6.6
九州・沖縄地方	-2.6	-4.9	-3.7	-3.0	-3.3	-2.8

関東地方は東京圏を、中部地方は名古屋圏を、近畿地方は大阪圏を除く

②九州・沖縄の動向

九州・沖縄地方における用途別対前年平均変動率を見ると、住宅地は-2.6%（前回-3.1%）、商業地は-3.7%（前回-4.4%）で、住宅地、商業地ともに下落幅は縮小した。

【都道府県別・用途別対前年平均変動率】

平成23年1月1日から平成24年1月1日までの1年間（単位：%）

都道府県別	住 宅	宅 見	商 業	準 工 業	工 業	調 区
福岡県	-2.0	-4.2	-3.1	-2.7	-2.7	-3.0
佐賀県	-4.9	-7.6	-5.6	-5.7	-5.3	-5.5
長崎県	-3.7	-6.9	-3.9	-3.1	-4.2	-3.8
熊本県	-2.2	-3.7	-3.4	-2.9	-4.2	-2.0
大分県	-3.3	-5.8	-4.5	-3.5	-4.6	-2.0
宮崎県	-2.3	-1.2	-4.1	-3.4	-2.9	-1.3
鹿児島県	-3.8	-4.8	-4.9	-1.8	-5.5	-3.4
沖縄県	-1.1	-0.6	-1.4	-0.4	-0.4	-1.5

## ③福岡市の動向

福岡市の最近の地価動向を地価公示価格の変動率でみると、次のとおりで、調区内宅地で下落幅が僅かに拡大したものの、その他の用途では下落幅が縮小した。住宅地では、西区が下げ止まり、早良区が僅かに上昇した。商業地では、博多区の博多駅周辺において九州新幹線の全線開通等の影響を受け、上昇地点が増えた。

年	住 宅	宅 見	商 業	準 工 業	工 業	調 区
平成22年	-3.3	—	-10.1	-5.7	-4.5	-3.2
平成23年	-1.9	—	-3.9	-4.0	-4.4	-2.6
平成24年	-0.9	—	-1.6	-2.9	-4.1	-2.8

## 2. 地域分析

## (1) 福岡市中央区の概況と地価動向

昭和47年に福岡市が政令指定都市に指定された際に中央区が誕生した。区の総面積は15.16km<sup>2</sup>で、人口・世帯数は、平成24年5月1日現在で、184,083人、111,515戸（いずれも推計人口による）である。

当区は、都心天神地区を中心として、九州最大の中核都市機能の集積が認められ、大企業の地方母店が集中し、支店経済の町としての特徴を有しているが、同時に、九州の商業機能の中心として、高度な商業集積が認められるところでもある。

交通施設としては、西鉄天神大牟田線が区域の東部を縦断し、地下鉄空港線が北部を、地下鉄七隈線が南部を横断している。

主要道路としては、渡辺通りが中心部を縦断するほか、明治通り、昭和通り、国体道路、城南線、那の津通り、大正通り等の各幹線道路が区内を走り、都市高速道路も北部を横断している。

商業地域としては、百貨店や専門店が集積し、県内のみならず九州全域から集客している天神周辺地域のほか、幹線街路沿いに路線商業地域があつて、その他各地区に近隣型商業地域が形成されている。中心商業地の天神では、岩田屋本館南隣の商業複合ビル内に、昨年秋、バーニーズニューヨークやルイ・ヴィトン等をテナントとした「レソラ天神」が、今年4月には天神西通りにファストファッション「フォーエバー21」と「H&M」をテナントとした「天神西通りスクエア」開業した。

天神周辺地域の商業施設においては、昨年3月の博多駅ビルの博多シティ開業以来、苦戦が続いている。博多シティでは飲食街、屋上庭園、20歳代女性向けの婦人服が好調であることから、若年層からファミリーまで幅広い層の顧客が博多シ

ティへ流出しているといえ、天神地区の商業地域としての優位性が低下している。日本百貨店協会発表の全国百貨店売上高概況によると、福岡地区（天神3店、博多駅前1店）の売上前年同月比は45か月連続マイナスとなっている。なかでも、天神地区の百貨店は2月の前年同月比は-10.2%と大幅な下落となっている。このような商況から、当地区の各商業施設は攻勢を図っており、昨年秋には岩田屋本店で18店舗（内九州初6店、岩田屋初8店）、福岡三越で14店舗（内全国初1店、西日本初1店）、天神コアで139店舗中43店舗（内13店が新規）の大規模なリニューアル、今春にはイムズビルで130店舗中20店舗（内九州初6店）がリニューアルした。前述の天神西通り沿いのファストファッション2店には、若者を中心とした集客が見込まれることから、今後巻き返しが期待されるところである。

当区における最近の地価動向を地価公示価格の変動率でみると、住宅地・商業地ともに下落幅は縮小しており、住宅地はほぼ横ばいとなっている。

年	住 宅	宅 見	商 業	準 工 業	工 業	調 区
平成22年	-5.2	—	-12.7	—	—	—
平成23年	-2.3	—	-5.2	—	—	—
平成24年	-0.1	—	-2.4	—	—	—

## (2) 対象不動産に係る市場の特性

### ① 同一需給圏の判定

同一需給圏、即ち対象不動産と代替競争の関係が成立する不動産の存する圏域を、対象不動産に係る市場参加者の視点に立って把握するならば、広域的な観点から捉えると、福岡市及び北部九州に所在する主要都市の商業地であると考えられるが、特に関連が強いのは、福岡市の都心及びその周辺に形成される商業地域と判断される。

### ② 同一需給圏内における市場参加者の属性

同一需給圏内の売買市場における最も一般的な需要者は、店舗・事務所ビル等を必要とする法人事業者、収益物件を求める不動産投資家等である。対象不動産は規模が大きいことから、想定される主な需要者は、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等であると考えられるが、何れにしても大規模な資本力を有する法人に限定される。

また、賃貸市場における需要者層は、店舗・事務所については地場企業のほか全国規模の企業まで幅広い層の需要があると認められる。住宅については、単身者及び夫婦二人世帯を中心とした需要があると認められる。

### ③同一需給圏内における需給動向等

福岡市都心部における需給動向について見てみる。まず、国土交通省が発表している地価LOOKレポート（平成24年1月1日～24年4月1日）によると、ファストファッショング2店の進出等の影響を受け、天神地区の最高商業地の価格は横ばいで推移している。天神の明治通り沿いのオフィスビル街においても、希少性の高さから地価は下げ止まり感が強い。当地区では、博多駅ビル開業の煽りを受けて売上が落ち込んでいる商業施設も見られるため、賃料負担力から類推すると、今後の地価の動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。今年2月に天神2丁目で2つの商業ビルが売買されているが、売買価格は約101億円、約40億円で取引価格は概ね横ばいで推移している。事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成24年に入ってからだけでも5物件と活発である。

また、東急リバブル株式会社の全国主要都市マーケット・レポート平成23年第4四半期（10～12月）によると、天神界隈では、新幹線効果によるテナント需要の増加によりオフィス市況が堅調であることや、中心繁華街では店舗新規出店や店舗ビル開発が進んでおり、地元企業等の投資意欲が強く、価格は横ばいで推移しているが、一方、天神周辺部の大名や赤坂は、中小規模の築古のビルが多いためオフィス需要が弱く、地価は下落基調が継続しているとのことである。

このように福岡都心部では、一部の地域においては需要が活発であるものの、その他の地域においては未だ需要は弱含みで、地価水準は下落傾向が続いている。

次に賃貸市場を見てみる。まず、地価LOOKレポートによると、オフィス賃料は天神地区の一等地で19,000円/坪（共益費込）、同じ天神地区でも明治通り沿いの既存ビルでは10,000～14,000円/坪（共益費込）で、賃料水準は横ばいとなっている。直近1年間の成約賃料の最高値は16,000円/坪（共益費込）であった。大名・赤坂地区では8,000～9,500円/坪（共益費込）程度で、1年間に2%以上の下落となっている。一方、天神地区の店舗賃料は、天神地下街や天神西通りの50,000円/坪が上限という時期が続いていたが、天神2丁目と天神西通りでは60,000円/坪オーバーも可能な状況である。但し、それ以外の地区においては店舗賃料は総じて横ばいで、大名・赤坂地区では飲食店舗で10,000～14,000円/坪（共益費込）程度で下落基調となっている。

### (3) 近隣地域の状況

#### ①近隣地域の範囲

近隣地域の範囲は、対象不動産から東方約70m、西方約80m、南方約50m、北方約30mの一帯である。

## ②近隣地域の状況

近隣地域は、幹線街路国体道路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つた。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、ファッショントリニティ等が見受けられ、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つたが、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っ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トリニティの2店舗は、若年層の顧客を集めしており、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100m<sup>2</sup>程度から1,000m<sup>2</sup>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/m <sup>2</sup> )	敷金 (月)	共益費 (円/m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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・事
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・事
13	今泉1丁目	1,860	3	0	43.00	5階建の 3階	42年	H23.2	店・事
14	今泉2丁目	3,492	3	0	77.37	5階建の 4階	4年	H23.11	店・事
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・事
17	今泉2丁目	2,377	3	0	26.50	6階建の 5階	26年	H23.6	店・事
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/m<sup>2</sup>、2階店舗の賃料は3,930～5,603円/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>

2階の店舗 4,270円/m<sup>2</sup>

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/m <sup>2</sup> )	敷金 (月)	共益費 (円/m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>

7～13階の居宅 1,900円/m<sup>2</sup>

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。

## ⑥近隣地域において想定した標準的画地の状態

当該地域のほぼ中央に位置し、幅員約5.4mの市道（一方通行）にほぼ等高で接面する、地積約500m<sup>2</sup>（間口約20m奥行約25m）の一方路（中間）画地で、形状はほぼ長方形である。最寄の西鉄福岡（天神）駅まで約330m、中心商業施設（ソラリアステージ前）まで約390mである。

都市計画法上の規制としては、市街化区域、商業地域（建ぺい率80%・容積率400%）、準防火地域、駐車場整備地区に指定されている。

## 3. 個別分析

## (1) 対象不動産の位置と現況等

対象不動産は、西鉄天神大牟田線西鉄福岡（天神）駅の南西方約300m（直線）の地点に位置し、現況は自走式2階建駐車場の敷地である。なお、評価条件に基づき更地としての個別分析を行なう。

## (2) 個別的要因

画地条件	地 積	1,468.64m <sup>2</sup>
	間 口	約30.5m
	奥 行	約55~60m
	形 状	やや不整形
	接 面 状 況	一方路
	高 低 差 等	道路面とほぼ等高、 東側隣接地より約0.5m高い 南側隣接地より約0~0.5m高い 北側隣接地より約0~0.5m高い
街路条件	道 路 の 種 別	市道
	系 統 及 び 連 続 性	普通（一方通行）
	幅 員	約5.3~5.5m
	舗 装	有（アスファルト）
	歩 道	無
交通接近条件	最 寄 駅	西鉄福岡（天神）駅まで約330m
	最 寄 バ ス 停	天神警固神社・三越前バス停まで約150m
	中 心 商 業 施 設	ソラリアステージ前まで約390m

環境条件	隣接不動産等周辺の状態	店舗兼事務所ビル、店舗兼共同住宅等
	供給処理施設整備の状態	上下水道、都市ガス(可)
	区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	指定80% (基準100%)
	容積率	指定400% (基準324%)
	防火規制	準防火地域
	その他の	駐車場整備地区
行政的条件		
	<p>○同条例第27条によると、延床面積1,000m<sup>2</sup>超の建築物は、幅員6m以上の道路に、6m以上接道し、主要な出入口をこの道路に設けることとなっている。但し、この条例には、延床面積5,000m<sup>2</sup>以下の建築物に対する制限の緩和がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員4m以上の道路への敷地の接道の長さが、敷地の外周の長さの1/7以上あること。</li> <li>・この道路に接する敷地の部分を、道路の反対側の境界線から6mの範囲まで道路状に整備すること。</li> </ul>	
埋蔵文化財の有無及びその状態	福岡市建築基準法施行条例による規制	<p>○同条例33条について、福岡市建築審査課及び建築指導課において聴取した内容は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の出入口を4m以上6m未満の道路に設置する場合には、道路の反対側の境界線から水平距離が6m以内の部分の敷地を道路状に整備する必要がある。</li> <li>・上記の整備は区画の変更には当たらないので、当該行為に係る開発許可は不要である。</li> <li>・上記に係るセットバック部分は容積率の計算に含めてよい。</li> </ul>
	埋蔵文化財包蔵地ではなく、またその隣接地でもないため、埋蔵文化財については価格形成に影響を与えないものとして鑑定評価を行なった。	

土壤汚染の有無及びその状態	土壤汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域外であり、下水道法に基づく特定施設の届出もない。また、古い地図の調査や現地調査した結果においても、有害物質使用特定施設に該当する工場等の敷地として利用されたと思われる履歴や形跡は見当らなかった。ただし、この独自調査はあくまでも限られた範囲において、汚染を示す端緒の有無を調べただけのもので、決して汚染がないことを証明したものではない。したがって、厳密に汚染の有無を判定するためには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。なお、独自調査には限界があるが、本件では汚染の可能性の程度が極めて低いものとみられることから、土壤汚染に係る要因は、価格形成に影響を与えないものとして鑑定評価を行なった。
地下埋設物の有無及びその状態	更地化にあたって、建築の支障となる地下埋設物は全て撤去されるものと判断されるので、当該要因は、価格形成に影響を与えないものとして鑑定評価を行なった。

対象不動産は、近隣地域における標準的画地と比較すると、規模が大きいが、高度利用が可能である当該地域においては、減価要因とはならないものと判断した。また、有効利用が可能なまとまった規模の画地は、都心部では希少性が高いことから、増価要因となることも考えられるが、対象不動産は、前面道路の幅員により、建物の規模に制限がかかる地域に存していること、更に近隣地域の商業繁華性が高くないことを勘案すると、増価要因にもならないものと判断した。なお、福岡市建築基準法施行条例による規制は、個別的要因としての減価要因にはならないものと判断した。よって、上記の個別的要因のうち次の要因が減価要因となるものと判断される。

減価要因	画地条件	やや不整形（画地利用上の阻害が認められる）
		間口・奥行の関係（画地利用上の阻害が認められる）

## (3) 同一需給圏内における競争力の程度

同一需給圏内における市場参加者のなかでの主な需要者層は、対象不動産の規模や地域の特性から判断すると、収益物件の運営を手掛ける大手不動産業者や不動産投資ファンド等であると考えられる。その典型的な需要者（買い手）としての立場から対象不動産を見ると、都心天神に近接していることの好条件が認められる。但し、百貨店や店舗ビルが多く集まる天神中心部に比べると、近隣地域は客足が少なく、繁華性に欠ける。したがって、これらを総合的に勘案すると、競争力は概ね普通と判断される。

## (4) 最有効使用の判定

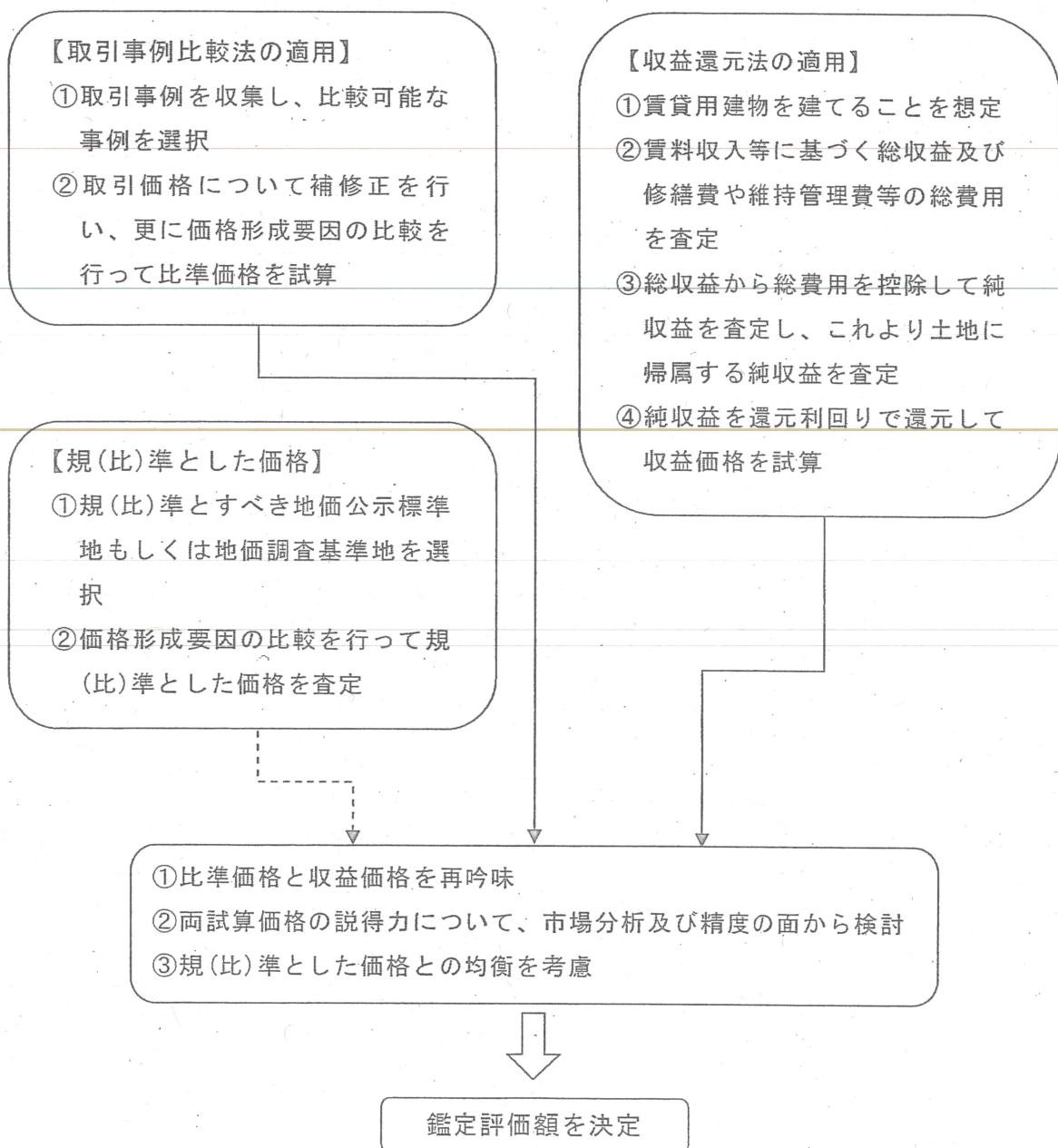
対象不動産は、近隣地域における標準的画地に比べると、画地規模がやや大きいものの、それ以外に大きく異なる個別的要因も認められないので、近隣地域の標準的使用の現状及び将来の動向との関係について検討した結果、対象不動産の最有効使用を、標準的使用と同様の店舗や事務所兼共同住宅の敷地と判定した。

以下余白

## [2] 鑑定評価方式の適用

本件は、『更地』の鑑定評価であるため、比準価格・収益価格・積算価格を関連づけて鑑定評価額を決定すべきと考えられるが、既成市街地で再調達原価の把握が困難につき、積算価格を試算できないので、比準価格と収益価格を関連づけて決定することとした。

### 《評価の手順》



## 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／m<sup>2</sup>

☆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／m<sup>2</sup>

☆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／m<sup>2</sup>

☆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／m <sup>2</sup>
	収益価格	516,000円／m <sup>2</sup>
	規（比）準とした価格	597,000円／m <sup>2</sup>

#### 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考える。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つたが、補正率は適切に査定することができたものと考える。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、繁華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つ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つては、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、建物想定に当つては、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つては、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。

よつて、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と判断した。

### (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所以、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。

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

以上

## 試算価格の内訳表

別紙(1) 取引事例比較法の適用 1

別紙(2) 取引事例比較法の適用 2

別紙(3) 取引事例比較法の適用 3

別紙(4) 収益還元法の適用 1

別紙(5) 収益還元法の適用 2

別紙(6) 規(比)準とした価格の試算 1

別紙(7) 規(比)準とした価格の試算 2

## 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 (m <sup>2</sup> )	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 その他の条件
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(100m<sup>2</sup>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/m <sup>2</sup> )	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/ m <sup>2</sup> )
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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )
637,000	$\times \frac{(97.0)}{100}$	618,000

上記により求められた各試算値の概ね中庸値を採用して、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 × 6 / 12)	(1 - 0.035 × 12 / 12)	(1 - 0.025 × 5 / 12)	100
B	年間	年間 +0.0%	年間 +0.0%	(100.0)
	(1 + 0.000 × / 12)	(1 + 0.000 × 4 / 12)	(1 + 0.000 × 5 / 12)	100
C	年間	年間 -3.5%	年間 -2.5%	(96.4)
	(1 + 0.000 × / 12)	(1 - 0.035 × 9 / 12)	(1 - 0.025 × 5 / 12)	100
D	年間 -0.7%	年間 +0.3%	年間 +1.0%	(100.6)
	(1 - 0.007 × 1 / 12)	(1 + 0.003 × 12 / 12)	(1 + 0.010 × 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 要セットバック 0.96	幅員 歩道 +1 +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 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 間口・奥行の関係 要セットバック 0.90 0.80 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					
	( - ) 100	( - ) 100	( - ) 100	( - ) 100	( - ) 100	( - ) 100
B	標準幅員11m +5 系統等 歩道 (110.0)	最寄駅 -8 商業中心 -5	繁華性 -10	商業容積率400% +8		
	+3 +2 100					(93.0) 100
		(87.0)	(90.0)	(108.0)	(100.0)	
C	標準幅員3.4m -4 系統等 (94.0)	最寄駅 -1 商業中心 -1	繁華性 -23	商業容積率236% -9		
	-2 100					(64.5) 100
		(98.0)	(77.0)	(91.0)	(100.0)	
D	標準幅員8m +3 歩道 (105.0)	最寄駅 -1 駅性格 -5 商業中心 -6	繁華性 -25	商業容積率400% +8		
	+2 100					(74.8) 100
		(88.0)	(75.0)	(108.0)	(100.0)	

※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500m <sup>2</sup> 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)		
	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100
対象不動産	1,468.64m <sup>2</sup> 一方路 やや不整形 間口・奥行の関係	同上 0.98 0.99	同上	同上	同上	同上	
	(97.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(97.0) 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

## 【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 延 床 面 積	582.08 m <sup>2</sup> 5,018.13 m <sup>2</sup>			地 積	1,468.64 m <sup>2</sup>		
	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 <sup>2</sup> )	有効率 (%)	有 効 面 積 (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 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 險 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 ( 173,000 円/m <sup>2</sup> × 5,018.13 m <sup>2</sup> × 1.03 )	設計監理料率
	元利遙増償還率	0.0665 躯体部分 0.0540 × 40% + 0.0644 × 40% + 0.0959 × 20% 仕上部分 設備部分	
(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/m <sup>2</sup> 】 ( 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)	869m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )
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/m <sup>2</sup> )
$\times \frac{(97.0)}{100} =$	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
(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(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 -5	商業 容積率400% +8		(97.2) 100
(103.0) 100	(92.0) 100	(95.0) 100	(108.0) 100	(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

木 J-46

## 附 屬 資 料

資料 1 位 置 図

資料 2 周 辺 見 取 図

資料 3 公 圖

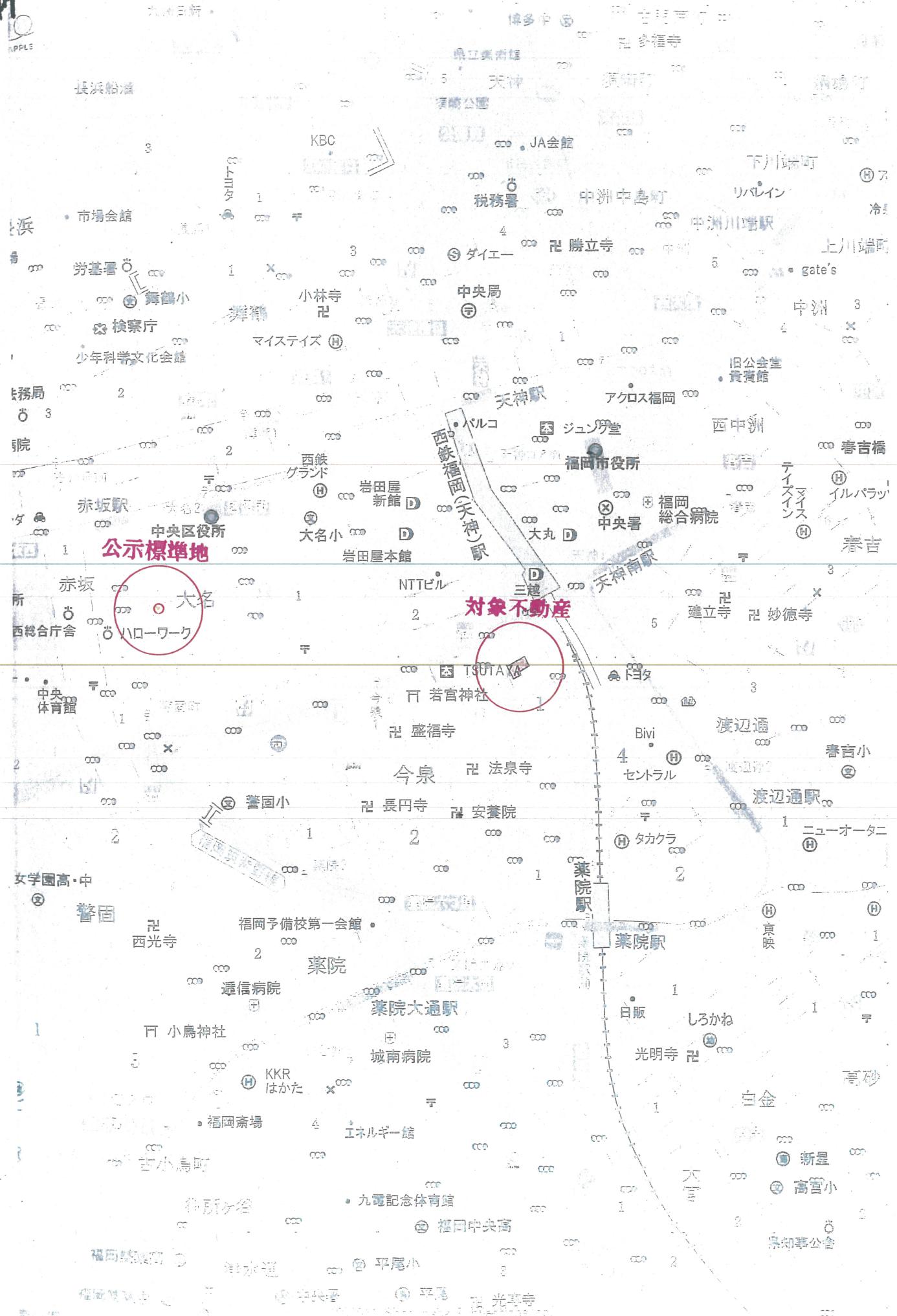
資料 4 地 積 測 量 図

資料 5 写 真

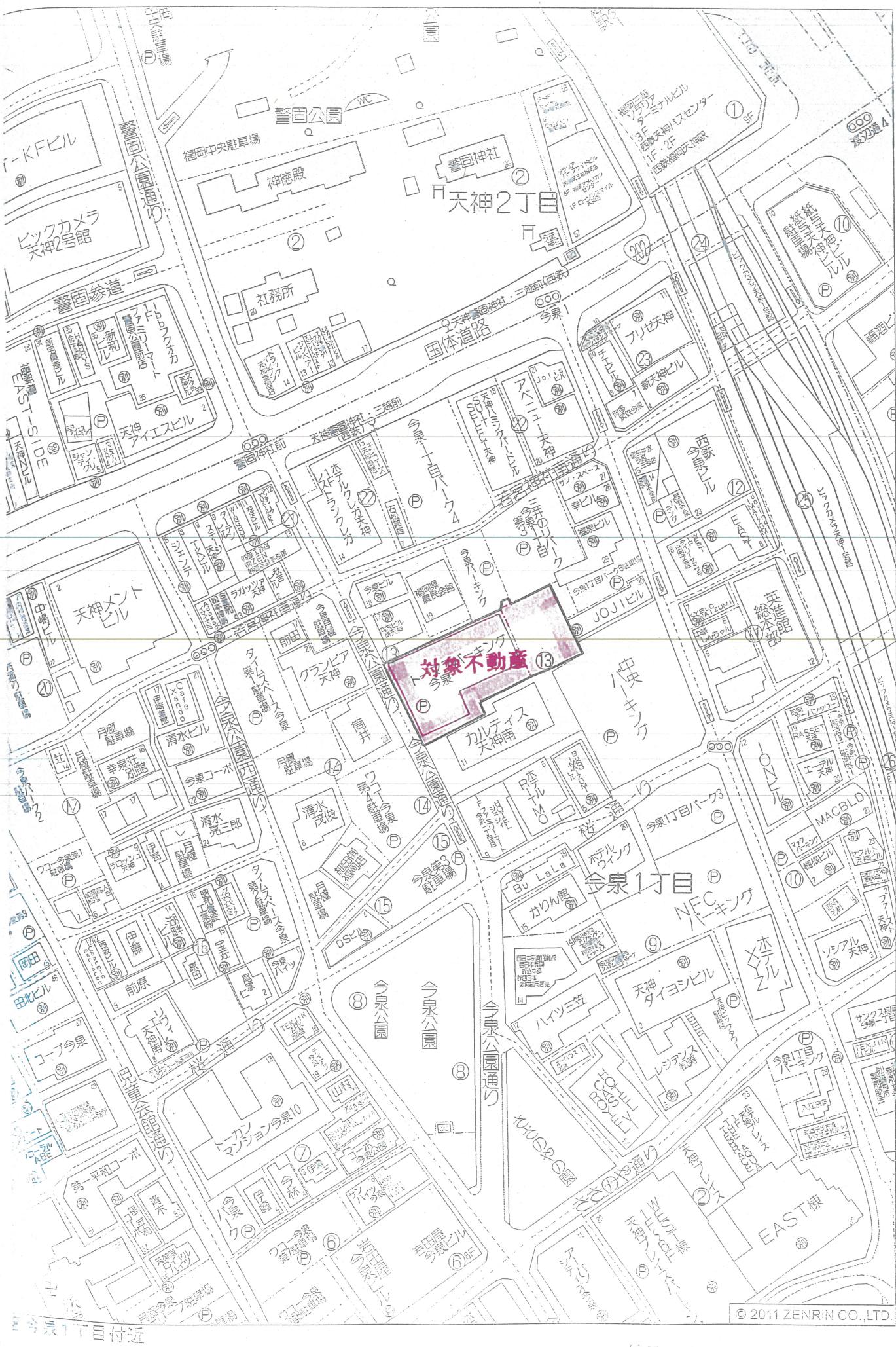
木J-41



九十九新



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



木J-49

第 1 図



登記年月日：平成3年12月21日

000439

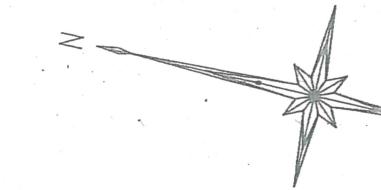
平成3年12月21日登記

前へ新

## 地積測量図

地番 420

土地の所在 福岡市中央区今泉1丁目420番

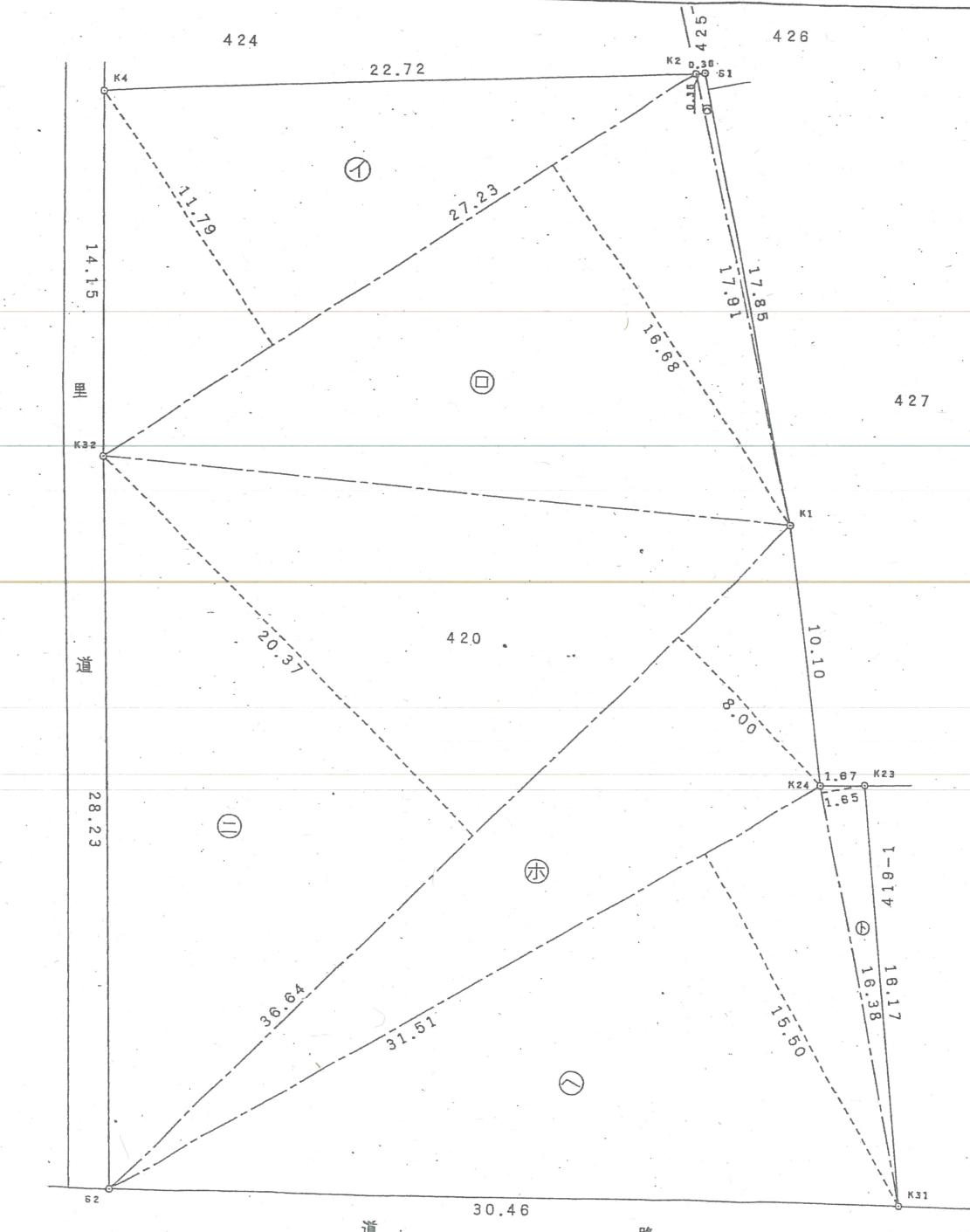


## 求積表

地番 420			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	27.23	11.79	321.0417
ロ	27.23	16.68	454.1964
ハ	17.91	0.35	6.2685
ニ	36.64	20.37	740.3568
ホ	36.64	8.00	293.1200
ヘ	31.51	15.50	488.4050
ト	16.38	1.65	27.0270
		倍面積	2336.4154
		面積	1168.2070
		地積	1168.20 m <sup>2</sup>

K32-K4-K2-S1-K1-K24-K23 — コンクリート標

S2-K31 — プレート



作製者 福岡市中央区舞鶴3丁目6番23号  
新里朗 土地家屋調査士  
(平成3年12月20日作製)

申請人 高慶雄  
縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年10月29日

表示年月日：2012/06/04

地番	424-1 424-2
土地の所在	福岡市中央区今泉一丁目

## 地積測量図

座標求積表

地番	424-1				
点名	標識				
K5	( ) 65217.876	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K8	( ) 65215.566	-55689.885	-3.252	181103.506020	
K9	( ) 65195.986	-55690.145	-21.890	1219057.274050	
K10	( ) 65200.332	-55678.982	-15.234	848213.611788	
K11	( ) 65203.748	-55671.263	7.762	-432120.343406	
K12	( ) 65210.725	-55672.063	10.393	-578552.171605	
K20	( ) 65221.481	-55679.166	17.733	-987232.693179	
K22	( ) 65217.645	-55687.360	6.920	-385299.828720	
K21	( ) 65218.818	-55687.873	-2.663	148295.439680	
			0.231	-12863.898663	
倍面積				600.895965	㎡
面積				300.4479825	㎡
地積				300.44	㎡

地番	424-2				
点名	標識				
K21	( ) 65218.818	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
K22	( ) 65217.645	-55687.360	-1.701	94725.071973	
K20	( ) 65221.481	-55679.166	2.663	-148295.439680	
K13	( ) 65222.548	-55679.877	4.903	-272994.950898	
K6	( ) 65219.346	-55686.744	-2.135	118876.537395	
			-3.730	207711.555120	
倍面積				22.773910	㎡
面積				11.3869550	㎡
地積				11.38	㎡

小計

311.8349375

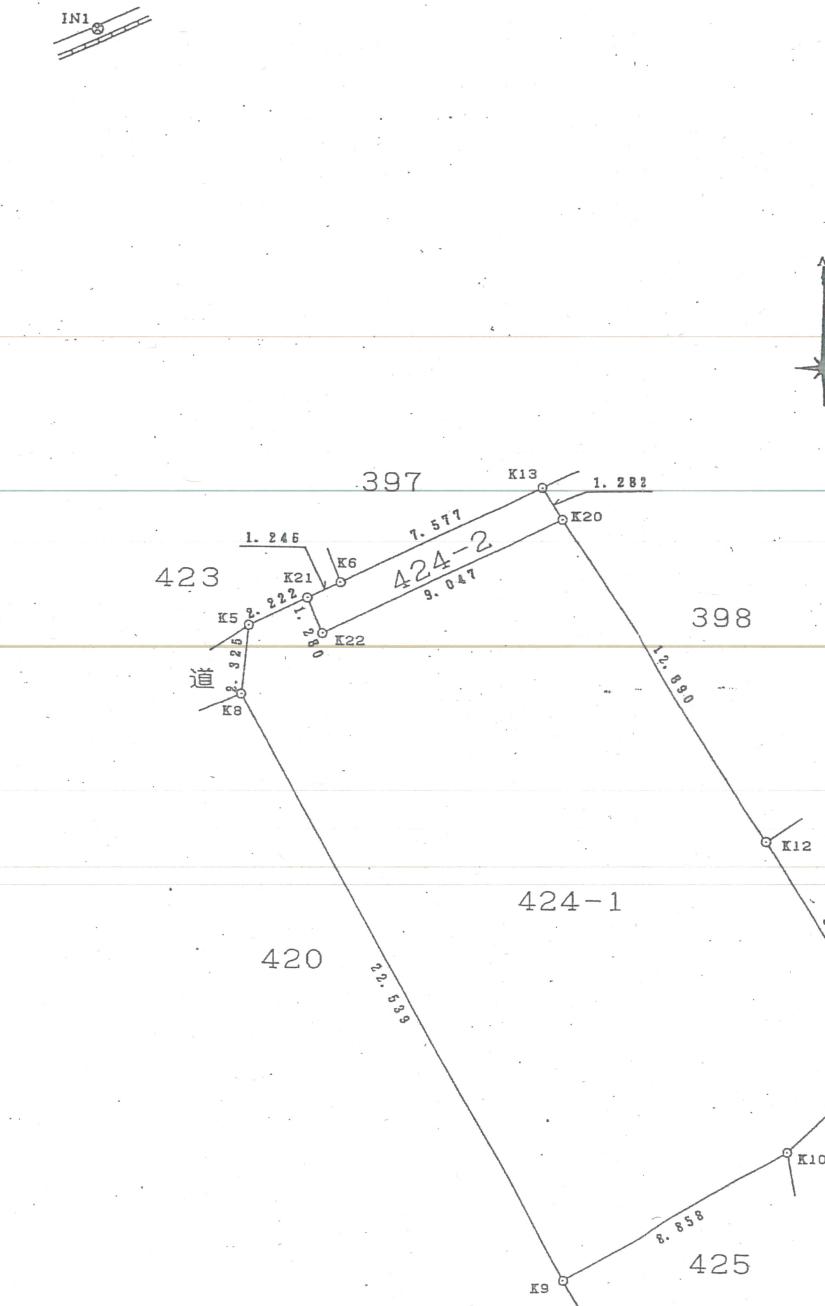
座標リスト		
点名	X	Y
街区基準点 2A624	65234.064	-55703.808
街区基準点 2A625	65219.752	-55744.999
引跡点 IN1	65237.847	-55695.059
引跡点 IN2	65221.348	-55740.409

境界	境界標の種類
K9, K10, K11, K12	コンクリート杭(既)
K5, K8, K13	金属鋲(新)

報告書番号 0700022

作成者	福岡市中央区舞鶴三丁目6番23号 松尾辰彦 土地家屋調査士	申請人	筒井敏郎 筒井正敏	縮尺	1 / 250
(平成19年10月25日作成)					

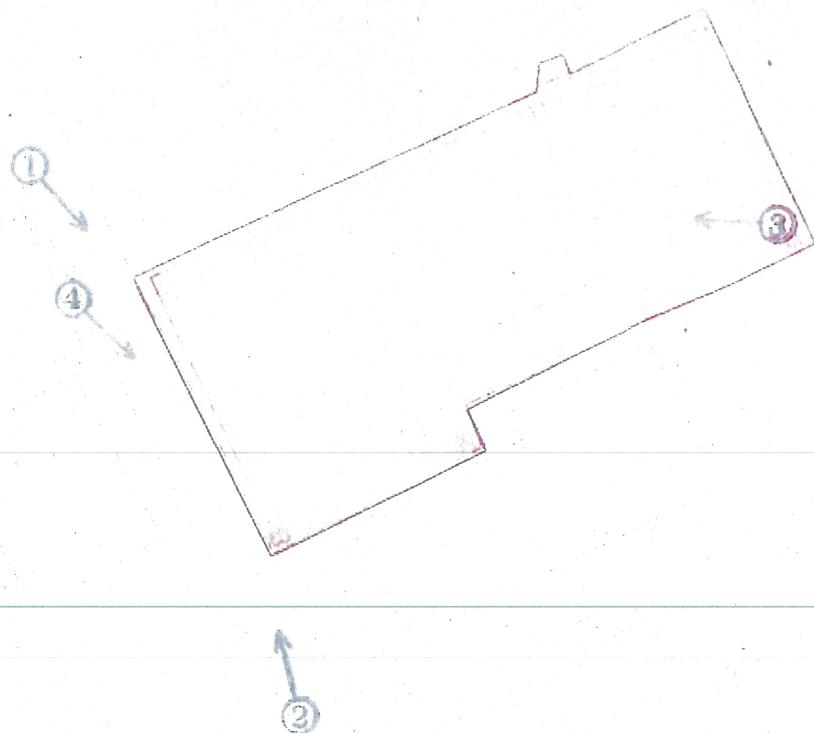
(福岡県土地家屋調査士会)



木 J-52

現況写真

(撮影方向略図)



撮影方向 ①

木 J-53



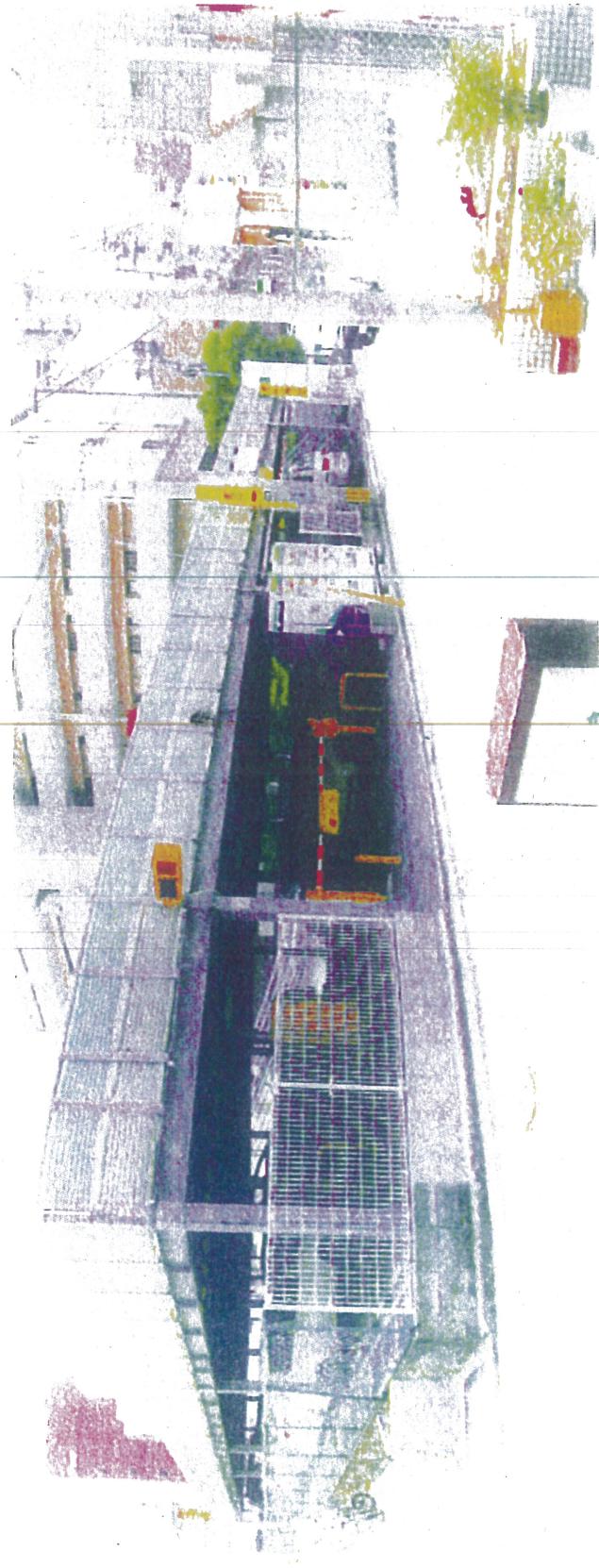
摄影方向 ②



摄影方向 ③

木 J-54

撮影方 向 (1)



## 鑑定評価書のご利用に当って

この鑑定評価書は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）」及び「価格等調査ガイドライン（平成21年8月国土交通事務次官通知）」に基づいて、不動産鑑定士の資格を有する者が、「不動産鑑定評価基準」並びに「同基準運用上の留意事項」を拠り所として行なった鑑定評価の結果を、当社の責任において作成、発行したものです。担当した不動産鑑定士は、鑑定評価に当たって、良心に従い誠実に業務を遂行するとともに、専門職業家としての注意を払い、公正中立な態度を保持しました。また、当社は、上記法律において課された守秘義務とともに、個人情報保護法など業務に関連する法令を遵守の上、各種資料及び情報を取り扱い、鑑定評価業務を行なっております。

この鑑定評価書に記載した内容及び鑑定評価額は、次の前提と本文記載の条件のもとでのみ成立するものですから、ご利用に当っては、その旨ご留意下さい。

① 評価対象不動産の所有権その他の契約・権利関係については、登記事項及び依頼者提示の資料に基づいて把握しております。但し、担保権・質権、競売・差押・仮処分の有無及び占有関係等に関しては、本文に記載した場合以外は、これがないものとして評価しております。

② 鑑定評価に当っては、原則として、不動産鑑定士としての通常の注意をもつてする、地表及び外観の目視調査並びに公表資料や依頼者提示の資料との照合調査等を前提にしておりませんので、本文記載の事項以外に地中又は建物内部等に発見できなかつた隠れた瑕疵があつたとしても、そのことは考慮外としております。

(注) 鑑定評価書発行後に、土壤汚染・有害物質の使用・違法性・その他隠れた瑕疵が存することが判明した場合には、当社は責任を負いませんが、実費程度の追加報酬にて、再評価には応じます。また、評価上の不明事項については、本文記載の取り扱いをしておりますが、もし不明事項が明らかになり、評価の見直しが必要となれば、同様に再評価には応じます。

③ 鑑定評価に当って採用した取引事例等の資料の内容は、飽くまで任意の調査によるものであるため、採用に当って一定の吟味を行つてはいますが、必ずしも取引等の正確な事実を証明するものではありません。

④ 鑑定評価額は、典型的な市場開示期間を経て成立する市場価値を、価格時点において表示したものであり、ある特定の期間内に当該価額での取引が成立することを保証するものではありません。

この鑑定評価書の依頼目的以外の使用もしくは記載事項の引用をされる場合には、事前に当社と協議して下さい。また、この鑑定評価書を日本語以外の言語に翻訳したものに関しては、責任を負いません。

## 請求明細書

福岡市中央区今泉1丁目420番13号

株式会社 田中鑑定

代表取締役 内田信

## 1. 鑑定物件

所在及び地番 福岡市中央区今泉1丁目420番、424番1

地目(現況・公簿) 宅地

地積(実測・公簿) 1,468.64m<sup>2</sup>

## 2. 鑑定目的

保育園移転のための価格調査

## 3. 鑑定評価額

907,620,000円

## 4. 請求金額

830,550円 (内、消費税 39,550円)

&lt;内訳&gt;

基本鑑定報酬額 791,000円

割引 0円

差引 791,000円

平成24年 5月 11日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市中央区赤坂1丁目16番13号

株式会社 九銀不動産鑑定所

代表取締役社長 内田 信

## 承 諾 書

平成24年5月11日付保育第 144号をもって依頼のあった下記不動産の鑑定評価については、鑑定評価依頼書記載の条件等を確認のうえこれを承諾します。

なお、報酬は、貴市が請求書を受理した日から起算して30日以内に支払いを受けるものとします。

記

所 在 地	地 目	数量 (m <sup>2</sup> )	所 有 者
福岡市中央区今泉1丁目 420番	宅地	1168.20	株式会社福住
福岡市中央区今泉1丁目 424番1	宅地	300.44	株式会社福住