令和 7年 7月 25 日提出 福岡博多(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 22,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 213,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	165,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	正の埋田(の要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1 1 1		区千代 4 2 1 - 2	丁目33´ 7」	1番					地 (m	積 (105	ž	去令上の規	見制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周辺 沢	辺の土地のマ	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		主居 (,200) 方	
	ほぼ整形 1:2	住宅 S 3		一般に	注宅のほか、 が混在する信	アパー注宅地域	南東7 m 市道			水道、 ガス、 下水	千代	県庁口650 m	l	高原	その他) 度地区2種 1,200)	20m
(2)	範囲	東 40	m、西	30 m.	南 60 i	m、北	70 m	標準	的使用	1 中低	層住:	 宅地			,,	
近	 標準的画地の形	1	間口				14 m、					 n²程度、	形状	長方	形	
隣 地	地域的特性	特記		事項はな		街 7 m	市道		交通	_		駅 北方650	1	_	··· 象基準地	と同じ
域		事項				路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測			なか不動産 今暫くは」							立地適性を	有する	当該	地域の地	は低は、	
(3)最	骨効使用の判定	中低層位	主宅地						` (対象基準 の個別的 因		ない				
. ,	に	取引事例]比較法	比準価	格	21	6,000 l	円 / ㎡	ן '							
0)	適用	収益還元	法	収益価	格	16	3,000	円 / ㎡								
	原価法			積算価				円 / ㎡								
	開発法 開発法による値 市場の特性 同一需給圏は、博多区北東部及び							円 / ㎡								
(6)市	5場の特性	神地区や	博多駅	也区等への	の通勤者の	ほか、マ:	ンション	開発業	者や川	V益物件	への	者の中心は、 個人投資家等 模で220(手も見ら	れる	3。近時1	はアパー
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	いえ、 性等の観	見範性は 見点から	高い。収記 験証手段で	益価格は賃料	料の遅行¦ 用性がある	生や想定 る。よっ	要素を	含む点	等に難	があ	は適切で市均り、規範性は 収益価格を比	は相対的	りに纟	₿るが、ī	市場の特
(8) 公規f 示準		也 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の		/ m " \	内组织	草 交通		地域要		
価と 格し	公示価格	_	. 7	[]	100	100	[1			Ť I	甫 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円,	/ m²	100	[]	[]	<u> </u>				_	その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	内外部	車 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-5.0 -2.0 +13.0
基の 準検	前年指定基準	集地の価格 3,000 円	_ -	[109.9]	100 [100.0]	100 [105.2]	[100.	0]	21:	2,000	Ā Ī	E 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10)	- 1 対象基準地の検討			,	一般的		司士へ	()	·+旦/→ F	初紀三	その他 「能水準の上「	0.0 四二年	<u> </u>	アキアハラ	こか、414	
対年	4NV 4± 2C +B					1 1	続	する金融	住七巾 融緩和	場は、片環境を育	¥待!に	依然堅調で	ある。	761	(2 (118	のか、私生
基準標準価額	- 2 基準地が である場合の検 代表標準地		表標準地	寺と同一地	形状成況				への投 堅調で		は旺盛	弦で、アパー	ト等のゴ	z地i	適性を有る	するため
地格の等)等 公示価格 円 / ㎡ 因					「個別的」 個別的要因に変動はない。 東 因										
前か	変動率 年間	1 +6.5	% 半年	间	% の											

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形		 医面道路 状況	の主	 要交通施 の状況	į	 法令上の規 制等
а	福岡博多		」				更地	()	台形		へが <u></u> ₹4 m市)		001A71C	(住居 70,160) 度地区2種20m
b	- 20 福岡博多 C		岡市博多区				建付地	()	ほぼっ方形		m市道 ₹2.4 m				工 60,200)
С	- 40 福岡博多 C	_	岡市博多区				更地	()	ほぼ!		 ₹3 m市)	道		(7	住居 70,160) 度地区2種20m
d	- 41 福岡博多 C	7 福岡	岡市博多区				建付地	()	ほぼう	長 北3	.5 m市i	道			住居 70,160)
е	- 111 福岡東 7 - 135	C 福原	岡市東区				貸家建付地	()	不整		m市道 ₹2.3 m				i業 100,240)
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			定価格円/㎡)	地域因の比		推定村格(円)	票準価 / ㎡)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(255,) ,973	100 [100.0]	[109.0] 100		100 [100.0]		279,011		.9]	22	27,023	街路交通・	0.		227,000
b c	(241,	, 534	100 [100.0]	[113.8] 100 [111.5]	100.0	100 [103.0]		266,860	100 [126 100	.8]	2	10,457	接近環境	0.	0	210,000
d	(210,	, 981)	[100.0]	100		100		240,045	[109 100	.0]	22	20,225	一行政	0. 0.		220,000
e	236,)	[100.0]	100	100.0	_100		244,000	[95 _100)		54,432	その他	0. [100.0		254,000
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記] [96.9]		290,507			<u>2</u> (要因の比			100		207,000
а		6 / 月 ⊦1.00	街路	0.0	交通・		_ 環境 -		0.0 fi	封路			通・接近 	Ĺ	 環境 	+15.0
b			画地 街路		¦行政 交通・i		¦その 環境		0.0	宁政 封路			の他 通・接近		 環境	+15.0
		⊦ 1.15			 ¦行政		その			 亍政		.0 ¦モ - そ		+5.0		+15.0
С		6 / 月 ⊦1.15			交通・ 交通・ こここ		- - 環境 			封路 		i	通・接近	i	環境 	+15.0
d		6/月	凹地		¦行政 ¦ ; ; ; ; 交通・;		¦その 環境		2.0	宁政 <u></u> 封路		<u> </u>	の他通・接近	+5.0	環境	0.0
		+0.54	凹地		 ¦行政	0.0	\ そ の	 他 	0.0	 亍政		- 1	 の他	0.0		
e	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路	-2	2.0 🔯	通・接近	+6.0	環境	+15.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 216,000円/㎡〕

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のか	とめ適	用困難							
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
198	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補 正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格				円 / m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	室動率 ※変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路							交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(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	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)							
法	3,974,199	1,113,932	2,860,267	2,299,050	561,217	(0.9784) 549,095	(3.6 0.4)							
	収益価格	17,159,219	円 (163	3,000 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													

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

(3)-2 想定建物	勿の状況										■凹 <i>博多(朱)</i>			
	用 途	<u> </u>	建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	'n)
共同住宅					60.00	S	3	F					180.00	
公法上の規制	制等													
用途地域等	基	準建蔽率等	指定容利	責率	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20 準防)m	70 %		200 %	200 %		105 m²	7	.5 m×	14.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.0 m m
想定建物の概	既要 2	8 ㎡程度の1	1 K 4 戸	を想定			有効率 の理由	Σ	93.3 %	標準的				
(3)-3 総収益算	9. 出办部													
階層	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	į F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
PEZE				(%)	(m²)	(円)	. 1 1		((円)	b権利金等(月数	枚) b権	利金等	(円)
			60.00	00.0	F4 00		4 000		404	220				
1 ~ 1	主宅		60.00	90.0	54.00		1,930		104	,220	1.0)	104	,220
2 ~ 3	主宅		60.00	95.0	57.00		1,950)	111	,150	1.()	111	,150
~														
~			180.00	93.3	168.00				326	,520				
計														5,520
年額支払賃料						00 TI			円 × 12				3,918,24	
a共益費(管理 b共益費(管理		计相称			周辺地域の共	90 円			8.00 ㎡x c本宁	120万	=		181,44	1 0 円
その他の収入					内及地域のデ		+ サモ副: /台 x	* 0 (ケ月+		=		0 円
 貸倒れ損失(· ·				一時金により		, н			. , , ,				0円
空室等による						099,680	円×		5.0) %				
		o)+(x 空	室率B(%))	+		円×			% =			204,98	84 円
以上計 +	- a+ -	=										;	3,894,69	96 円
保証金等の過	運用益(空	室損失考慮後	é)			円	×	%	×		% =			0 円
権利金等の過	運用益及 で	び償却額(空室	室損失考 [憲後)		年数(,520 円		年) 5.0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =		79,50	03 円
	こ係る保証	[金等の運用益(空室損失	考慮後)		円			×		% =			0 円
総収益	+ +						974,199 円		(37,850	円/mí)		
(3)-4 1 m ² 当た					()内は支		-15	ı					+ >+ - ·	- 15
NO 事例番号	実	事例の実際 質賃料 (円/㎡)	事情补正	輔 時; 正 	点修 標準化 補正	, 建物 建物		域要 比較	基準的格差修正	皆 査 E ()	記定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	り資料
a		,	<u>100</u>		100] [0]	<u>100</u>]		対象基準月額実施	階の 質賃料 1,992 F	円/㎡
b -	()			1 100		<u>10</u>	0]				月額支		
С	()	<u>100</u>	_ <u>[</u>	100] 10	0]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	¥	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		157,200 F	၂	39,300,000 x 0.4	%	
維持管理費		491,962 F	၂	4,099,680 x 12.0	%	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	52,170 F	7	査定額		
公租公課	建物	334,000 F	7	39,300,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		39,300 F	7	39,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		39,300 F	7	39,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	"			
総費用						
~		1,113,932 F	7	(10,609 円/㎡)	(経費率	28.0 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	20 %	ó	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	C	.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		39,300,000 円		212,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡	設計監班 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0585		躯体部分 仕上部分	X (10070+	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,299,050 円		0.0448 x 40 % + 0.0589 x 40 %	+ 0.0852 x	20 9
というに加属する。introdu	(21,896 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,974,199	円
総費用					1,113,932	円
純収益 -					2,860,267	円
建物等に帰属する純収益					2,299,050	円
土地に帰属する純収益 -					561,217	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				549,095	円
X (2) 0 十地の収益価格		(r.a) 0.00°		(5,229	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				400 00-	
		17,159,219 円	1	(163,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番 垣岡主博名区エルルエロ221番	不動産ID
1 2	福岡市博多区千代4丁目331番	2900000252239-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

福岡博多(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡博多(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額 52,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 270,000 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	210,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 11 - 0 11	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑止計1111預の決力		ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			区堅粕 4 1 7 - 3	·丁目391 』	1番1外					地 (㎡	積)	(194) ,	5令上の#	見制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の3	現 周記 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施 状況	設との		主居 ,200) 方	
	正方形 1:1	住宅 W 2			規模の一般住 記等が建ち並		北西4. 市道	.5 m	:	水道、 ガス、 下水	博多	1 km			高原	その他) 夏地区2種 , 180)	20m
(2)	範囲	東 70	m、西	100 m、	南 50 г	m、北	100 m	標準	的使用	低層	住宅均	地		I			
近隣	標準的画地の形容		間口	約 13	3 m、 奥行	 約	15 m	、規模	塻		200 n	n²程原	₹.	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特	になし			街 4.	5 m市	道	交通施設		尺 北	東方	1 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測			住宅や共測される	 共同住宅が 顕 ら。	 建ち並ぶ(住宅地	域であり)、安	_ 定した	住宅	需要	を背景	に地価な	· 火準	は上昇傾	向で推
	長有効使用の判定	低層住宅	官地						(対象基準 の個別的 因	集地 ; 勺要	ない					
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例収益還元		比準価収益価			4,000 3,000	円/㎡ 円/㎡		=4							
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²									
(6)計	万場の特性	得者等で 需要は明	ゔあるが、 E盛であり	敷地がた	中心部への7 大きい土地1 水準は上昇3 される。	こついて	は地元の	カ不動産	業者や	ゥマンシ	ョン	開発	業者も	考えられ	る。	住宅地	こ対する
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	場行動をことから	を 反映し、 流動的。	低位に になる面を	の関係が強い 試算されたし を否定できる 検討を踏ま	収益価格I ず、ややi	こついで 説得力 <i>が</i>	ては、建 が劣る。	物の規 以上よ	見模・用 こり、本	途等	や賃	料の設施	定におい	17、	想定要認	を含む
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	! 標準:	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		対象基 の規準 (円 /	き価格	村 内 部 訳 们	į	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と 格し をた		円/	′ m³	100	100	100	[100]			祖	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡博多(県)	·号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要		対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内当訳(ŧ	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -4.0 -11.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/	-	109.9]	100 [100.0]	100	100		269	9,000	祖	E	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		248,00	0 円 / m ^r	価 変	/ 一般的	 5 \ 褚	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□				記って			L E宅F	用地対する	 S需要を
象標基準価:	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地質	等と同一地	成 況	世 英 医		P小規模(≧調であり							地均	感で、住宅	宗要は
地格 の等 前か	公示価格	+8.9	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 %の	(個別的		國別的要認	因に変	動はない	, I _°						
	1			-													

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	回の形	ī地 ジ状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多 C	7 福間	—————————————————————————————————————				更地	()	ほぼ) 方形	 長 ※	西4.7 mī 北4.5 m 角地	市道		(1 住居 70,188) 1度地区2種20m
b	福岡博多 C		岡市博多区				建付 地	()	不整	部	南4 m道5	洛			1 住居 60,160)
c	福岡博多 C - 20	7 福間	到市博多区				建付 地	()	長方	ī形	北西4.5 南西2.5 準角地			(1 住居 80,180) 1度地区2種20m
d	福岡博多 C - 110	7 福間	岡市博多区				建付 地	()	ほぼ) 方形	 長 ,,	北東9.5	m市道		(1 住居 60,200)
e	-							())						
NO	取引信(円)	□格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(240	, 687	100 [100.0]	[105.8] 100	100	100 [102.0]		249,654				282,41	街 4 交i	甬•	0.0	282,000
b	(220	,066	100 [100.0]	100	100 [100.0]			256,255		2.2]		277,93	接ù 4 環均	Π	0.0	278,000
C	255	, 297	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		272,647	100	2.0]		267,30	画 ^力 11 行政		0.0	267,000
d e	260 (,166)	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		286,183	100 [107	'.1]		267,21	1 70	の他 [100]	0.0	267,000
	`		[]	100	[]	[]			[]				100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部						工地域	要因	の比較の	为訳			
a		%/月 +0.53			交通・接 交通・接 		環境			封路		<u>`</u>		接近 -7.0	環境	-5.0
_			岡北田		¦行政		その		0.0	行政		1	その他	0.0	-m	
b		%/月 +0.53			 交通・接 		環境 その			封路 行政		-2.0		6近 -1.0	□環境 □ □	-5.0
<u></u>	正常	% / 月			11 版 交通・接		- - - 環境		0.0	5 野路				0.0 g近 +2.0	□環境	0.0
		+1.00			 ¦行政		\ そ の			 行政		<u>i</u>	 その他			
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			 野路		+4.0			環境	0.0
		+0.83	 画地	0.0	¦行政 '		 そ の		· 	 行政		+1.0		0.0	. L	
e	-	% / 月	街路		 交通・接 	近	環境		í			1	交通・持	 妾近	環境	
			 画地		└		その	 4h		 行政			 その他			

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 274,000 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	
With は121 この 27、121m3年171m(の101年17日本でのの1200)	
(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 mmg mmg mmg mmg mmm mmm mmm mmm mmm mm	
素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 の価格 (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 正後の価格 除した価格 較 比較	の再調達原価
(円/㎡) (円/㎡)	(円/㎡)
<u>100</u> [] 100 (%) <u>100</u> [] 100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円 / ㎡	
内訳	
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 月率変動率 付 標準化補正 成 元 ポープ ポープ ポープ ポープ ポープ オープ オープ オープ オープ オープ オープ オープ オープ オープ オ	月率変動率
% / 月 費	% / 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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,709,023	993,490	3,715,533	2,368,540	1,346,993	(0.9804) 1,320,592	(3.6 0.4)
	収益価格	41,268,500	円 (21	3,000 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						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	と物の お	状況												- 2		±0-4
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						100	.00	S	2 F	=					200.00	
1	法上の規	制等						-									
用道	赴地域等		基準建蔽	率等	指定容積	債率	基準	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
1 付 高度 準防	建地区2種	20m		70 %		200 %		180 %		194 m²	13	.0 mx	14.0 m	前面道路: 特定道路ま			1.5 m m
	。 限定建物σ)概要	平均専有	面積約	约32m	゚゙゚゚゚ゕヷン゙゚゚゚	レーム	6戸を想	定	有効率 の理由		95.0 %	共同住	宅として標準		<u> </u>	
(3)	-3 総収益	、	7章														
· , ,	階層	用道		床面	積	 有効 率	有	 効面積	1㎡当 支払賃料	 iたり月額 ^料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	PH/ H				(m²)	(%)		(m²)	(円)	•		((円)	b権利金等(月数	效) b権	利金等	(円)
		住宅			100.00	95.0		95.00		2,060		195	,700				
1	~ 1	12-5								2,000		100	, . 55	2.0)	391	,400
2	. ~ 2	住宅			100.00	95.0		95.00		2,110		200	, 450	2.0)	400	900
	~																
	~																
	~																
	計				200.00	95.0		190.00				396	, 150			792	2,300
	 =額支払賃	 5米斗								396,	150 l	円 × 12	 ケ月 =	:		4,753,80	
	共益費(管								円/	m² ×			12ケ月				0 円
b:	共益費(管	宮理費)	の算出根拠	Ļ			共益	費等を別	途授受す	する慣行に	はない	1ため計.	上しない	1			
7	の他の収	双入(駐	車場使用料	等)					円/	台×		台x 12	ケ月+		=		0 円
貸	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	į)			権利	金等によ	り担保さ	されている	らため	か計上した	ない				0 円
	室等によ		₹相当額 A(%)+(。 穴	玄玄R ((%))		4,7	753,800			5.0					.
	-			^ _	三 平り(+			円×			% =			237,69	
	人上計 『証全等α		 益(空室損失	老虐往	色)				円×		0/6) X		% =	'	4,516,1	0円
			は は なび償却を			慮後)		賞却 ^会 (賞却 ^会		4 1	— 年) .0 %	運用利		1.00 %)		192,9	
そ	の他の収/	 \に係る	保証金等の違	運用益((空室損失	考慮後)			巴 Y X			x		% =		.02,0	0円
	益 以総		+ +						4,70	9,023 円		(24,273	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	áたりα)月額支払賃	賃料の	算出根拠	L	() 内は支持	公賃料								
NO	事例番	·号	事例の 実質賃料 (円 /		事情	浦 時	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準原格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	100)]	100	1		対象基準月額実	階の 質賃料 2,200 F	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	100] []	<u>100</u>	1		月額支 (払賃料 2,110「	円/㎡)
С	-		()				100	100] 100]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		174,800 F	7	43,700,000 x 0.4	%	
維持管理費		237,690 F	9	4,753,800 × 5.0	%	
	土地	122,200 F	7	查定額		
公租公課	建物	371,400 F	7	43,700,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		43,700 F	7	43,700,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		43,700 F	9	43,700,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		993,490 F	7	(5,121 円/㎡)	(経費率	21.1 %
3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.6 %	5	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	5	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	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	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	Ξ.	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9804
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		43,700,000 円		040 000 TI / m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0542		212,000 円 / m ² x 200.00 m ² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
				0.0404 x 40 % + 0.0525 x 40 %	+ 0.0852 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(2,368,540 円 12,209 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益			- 1			
総収益					4,709,023	円
総費用					993,490	円
純収益 -					3,715,533	円
建物等に帰属する純収益					2,368,540	円
土地に帰属する純収益 -					1,346,993	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				1,320,592	円
×				(6,807	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %)			
		41,268,500 円]	(213,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 2 宅地-7

Νo	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	福岡市博多区堅粕4丁目391番1	2900000192997-0000
2	福岡市博多区堅粕4丁目391番2	2900000192998-0000
3	福岡市博多区堅粕 4 丁目 3 9 3 番 2	2900000193002-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額367,000,000 円1 ㎡当たりの価格330,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	250,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F > /### @ 15##	T 245 /T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市博 「麦野 6 -		5丁目10看 3」	昏 1				地積 (㎡)	.	112	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況)現 周i 況	辺の土地のタ	利用の状	接面道路	各の状況	, 供給 処理施 設状況	接近	で な交通施設 の状況	足との	1 住 (60	E居 , 200)	
	長方形 1:1.2	共同住宅 S 3		主宅、中層共 5並ぶ既成信		 北西7.8 m 市道、 三方路		水道、 ガス、 下水	雑餉隈	300 m		高度	の他) 地区2種 ,200)	20m
(0)	** III	± 400 T	- 400	± 450	-114				<u> </u>	— тіг		(70	,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形 ^料	大等 間口	•		m、北 f 約	0 m	標準的使 規模		共同住 000 ㎡		形状!	長方形	 形	
隣 地	地域的特性	特記 特になし			街 7.	8 m市道	交i	通 雑餉『	思駅 北	東方300 m	法令		主居 ,200)	
域		事項			路 !		施	设			規制	高度	,200) 芝地区2種	20m
	地域要因の将 来予測	一般住宅、中原により地価は_				近性に優る	住宅地	域。西鉄	天神大	牟田線の高	架化分	や雑1	銄隈駅の	新設等
(3) 5	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	中層共同住宅均	也				(4	4)対象基準 の個別的	集地 三 内要	方路				+4.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	———— 格	33	1,000 円	/ m²	因						
σ)適用	収益還元法	収益価	 格		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価	 格		/ 円/	/ m²							
		開発法	開発法	による価格	324	4,000 円	/ m²							
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏の範 宅の企画・販売 ン用地の需要は 330,000	を行う建	設会社や不 堅調で、地(動産業者等 価は上昇値	等の他、サ . 項向が続い [.]	ラリーマ ている。	アンを中心	ょとした	一次取得者	層が中	心て	゚゙ある。マ	ソショ
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	上記のとおり比い。開発法によ べロッパー等の を踏まえ、鑑定	る価格は、 投資採算	. 分譲マン: 性に着目し:	ションをゑ た手法で ^ま	建築販売する 現範性は高い	ることを	を想定した	もので	、算定の過	程で想	定要	素を含む	゚ゕ゙、デー
(8)	代表標準地	標準地	時点	標準化	地域要			基準地	標	街路	0.0	地	街路	-4.0
公規			修正	補正	因の比較	比 要因の 比較		見準価格 3/㎡)	内準	交通	0.0	域	交通	-6.0
示準 価と		- 3				1			訳化補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	-22.0 0.0
画し 格し	小元伽隆		[104.7]	100	100	[104.0]		329,000	正	行政	0.0		その他	0.0
をた	213	,000 円/㎡	100	[100.0]	[70.4]	100		529,000		その他	0.0			
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡博多(県)	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 -6.0 -22.0
基の		地の価格	[109.9]	100	100	[104.0]			補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	000	,000 円/㎡	100	[100.0]	[70.4]	-	- 3	330,000	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	300,0	00 円/㎡	価 変格動	一般的 要 因					设コストの♪ 6、海外資金				
基準	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地	3巻と同一地 -	形状成況	1 1					る地域で住宅 は上昇傾向に		は堅証	。不動産	開発業
地格 の等 前か	公示価格	+10.0 % 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	動はない。	•					

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 3 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要 設の	交通 状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多 K	87 福	岡市博多区				貸家 建付 地	((不)	 整形	西8 m市東6 m	 道				1 住居 (70,200)
	- 11	10										— 万蹈					
b	福岡博多 C -	多7 福	岡市博多区				更地	()	方形	北西5.7	m市道				準工 (60,200)
c	福岡博多	多7 福	 岡市博多区				建付 地	(ほ)形	ぼ台	北西34 南西4.2					2 住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	- 福岡博多 C	12	岡市博多区				貸家 建付 地	(長:	方形	南東5.9	m市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
	-	9														_	
е	-							()							
NO	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準((円/㎡)		固別的9 比較	——— 要因 <i>の</i>		査定価格 (円/㎡)
а	(100	[112.5]	_100	_100			_10				街路	各	0	.0	
b	252	2,864	[100.0]	100	100.0]	100		284,757	10	9.6]		317,8	09 安i 接i		0	.0	331,00
D	380	0,987	[100.0]	[104.8] 100	[/]			399,274		0 <u> </u>		340,6			0	0.0	354,00
С	(100	[105.3]	_100	_100			_10				画			.0	
d	320	0,989	[100.0]	100	100.0]	100		331,374	10	1.9]		325,1	95 <u>行</u> 行退	女	0	.0	338,00
u	26	1,723	[100.0]	100	[100.0]			281,091		<u>0 </u>		314,7	72 その	の他	0	.0	327,00
e	(100		100	100			10					1	104.0	<u>o</u>] [
NO	ア事情	イ月落	L J ☑ ウ標準化	100 補正の内割		[]			L			 の比較の	 内訳		100		
	の内容			111111111111111111111111111111111111111	`						~~_	100 10120	1 3 11/1				
а	正常	% / F	街路	0.0	交通・持)	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0.5	環境	-10.
		+1.25	画地	 -0 1	 ¦行政		て の			 行政		0.0	 その他		0.0	<u>.</u>	
b	正常	% / F	 街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路			交通・指			環境	+30.0
		+0.53	3 画地		_ ¦行政		ところ	:		 行政		i	 その他		0.0	ı ∟	
<u>с</u>	正常	% / F	1 街路		交通・排		環境		0.0	街路			交通・指			環境	
	11.13	+0.75			L		Ĺ					i				L	-5.(
			四地		 		その		0.0	行政			その他		0.0	TER 1 +-	
d	正常	% / ⊨ +0.92	】 3 - <u></u>		交通・排		環境			街路 		i	交通・指 	5年 -	1.0	□	-8.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e		% / F	街路		交通・持	接近 	環境			街路		; 	交通・指	接近 		· 環境 	
			画地		 ¦行政		その	/H		行政			その他				

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
Ž	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(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				
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		m /	□ /² \				90
	NIII III II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲マンションが最	有効使用と判断したる	ことにより、収益還元法	生を採用せずに開発法	を適用するため。		

(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	終法を適用する場合(の理由 分譲マンショ	ıンが最有効使用の	ため。	
収入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)		(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
1,254,990,888	895,010	,119	15	720,000	2,130.00	280,000	2,980.00
開発法による価格	359,980	769	円 (324,000 円 / ㎡)			

/4\ O BBZ	'X ÷ 1															
(4)-2 開発	七計凹															
土地		/\ +	+ 注 + 4 (。	• • • •	수식 \					0.00 m²						
**	総面積	ムナ	<u> </u>	, (()	口引)	 b 公[割		c その			ı	加右	かあ	i積(-)	
	1,112 m²			00 m²		υД	0.00 m²		C C 0.	0.00m²		75			1項(- <i>)</i> 2.00㎡	
総面積に↑	 対する割合		0.0	,0111			0.00111			0.00111				,	2.00111	
	(100.0%)		(0.0	%)		(0.0%)		(0.0%)				100	.0%)	
 建物	(100.0 70)		(0.0	70)			0.0 70)			0.0 70 7				100.	.0 70)	
	⊉ 築面積		 延床面積		マ ほ	宝金省 λ	床面積	灾鴰兹	7不管	 入床面積		分譲可能	≠ 而 结	.		力。抽進往行
廷	亲画馆 613.00 m²		2,980.0	10 m²	台作		220.00 m ²	台供车		760.00㎡			不 <u>叫很</u> 30.00	-		
動地右効で	 面積に対する割		2,300.0	70111		2,2	.20.00111					-			R C 6	
	(55.1%)	314	(268.0	06.)		(1	99.6%)		(68.3%)		i積に対す (7		_	,	
公法上の規			(200.0	70)		(1	33.0 70)		(00.3 70)		(/	1.40 /	0)	701113 E	<u> </u>
	地域等	Ħ	注 建本文学		+5	中安建	इ.स्टर	甘油	[宏語	家 笙	188	コ・奥行	1	-	前面道路、幅員	· *
用逐	地以守	型	基準建蔽率等		1 E	定容積	[华	基 华	容積	华守						
1住居			70	%			200 %			200 %	間口				各:市道	7.8
高度地区2	! 種20 m			,,			200 70			200 70	奥行	n	│特定	道路	各までの距離:	
(4)-3 収3	±±i==															
(4)-3 収 <u>S</u> 収入	× □ 凹	~ BE				住宅	T		720	,000円/	m²	广全井学	:			円 / m²
4			^{X元平} IIII 反売単価の算:	定根拠						,000 円 / Eする取引				11,7		177/111
			総額	AE 1KJÆ		_				分譲可能			+X1Xn'		、量足 販売総額	額
		٨٨٨١	J.,70 H.A.	住宅			720.00	0 円 / ㎡	×) 1 BW -1 F	2,130	0.00 m²	=		1,533,60	
				店舗等	-		-,	円/㎡				m²			,,,,,,	0 円
												合 計			1,533,60	0,000 円
支出		~ Z 1	9 公丁市弗(出/無 \		建築	工事単価	(単価)		設計	監理#	4				
		a 建	整工事費 (·	半1川)			280,00	0 円 / ㎡	×	(1+	3	%)	=		288,40	0 円 / ㎡
		b建第	築工事費(単個])の算定	E根拠	類似建	物の建築	費等を参	考とし	て査定						
		7 中 公	江東弗(松)	6日 /						延	床面和	責			建築工事費	(総額)
		建筑	至工事費(総	辞)			288,400	円 / m²	×		2,980	0.00 m²	=		859,43	2,000 円
		a開	発負担金													0 円
		b開	発負担金の第	定根拠	Į.											
		販売	管理費			,	販売総額			販売管	理費	北 率			販売管理	費
		71X 71					1,533,6	800,000 P	g×			13 %	=		199,36	
支出合計	+ +														1,058,80	0,000円
(4)-4 投门	下資本収益率						15 %									
投下資本場	X益率の算定根					開発事	業者の借	入金利率	・開発	制潤率・	危険負	担金率を	考慮し	て書	定	
	 発スケジュール															
` '	質目		時点からの期	1月		項目		価 校時,	占から	の期間		項目		Т	価格時点から	の期間
準備期間	2	ІЩ1Д			引発負			四1口1寸;	##./J. 2	0ヶ月	販売		期日)	1	画品は悪いら	の期間 6ケ月
建築工事(1期目)					/_业 入(1期	目)			9ヶ月		百姓夏(· 管理費(2				14 ケ月
建築工事(12 5			入(2期				14 ケ月		11年度(3 管理費(3		-		
建築工事(18 5			入(3期				18ヶ月						
(4)-6 비꼬쿡	支の複利現価															
··/ • ·//>	項目			 金額		肠	 売総額比	袀	利現	 価率	割		1		複利現価(:	x)
収入	販売総額(1	期)		7,352,	000 円	_	7%)	15		0.9005	((9ヶ月		=		<u>^</u> 70,476 P
	販売総額(2)			6,008,		_	3%)		×	0.8495	(14 ケ月		=	•	83,796 P
	販売総額(3)			0,240,			90 %)		×	0.8109	(18 ケ月		=	1,119,2	
収入合計							-								1,254,99	
支出	建築工事費(8	5,943,	200 円	3 (10%)		×	0.9325	(6 ケ月		=	80,14	42,034 P
	建築工事費(5,943,		_	10%)		×	0.8696	(12 ケ月		=		36,207 F
	建築工事費(3期)	68	7,545,			80 %)		×	0.8109	(18 ケ月		=	557,5	30,727 F
	開発負担金	4 #0.		0 404	0円		0%)		×	1.0000	(0 ケ月		=	440 =	0 F
	販売管理費(9,494,			80%)		×	0.9325	(6 ケ月		=		28,528 F
	販売管理費(3	9,873,			20%)		×	0.8495 1.0000	(14 ケ月		=	33,8	72,623 F 0 F
支出合計	販売管理費(ン 州)	_		0 円	1 (0 %0)		×	1.0000	(0 ケ月 -)	_	805 N	0 F 10,119 F
XUIII					VIB \I	D40.10			+-	<u>-</u> цотн/= -	・4公エロ					
(1) 7 閏2	後注に トマ 価格	<u> </u>				の総和				出の現価の 395,010,1					開発法による	
(4)-/ 用9	発法による価格	1		1,25	4 ,990,	,888 円	-		}	ა ა ა,010,1	ia H	_				80,769 P 00 円/m
															324,00	וו / נו טי

4 不動産ID 福岡博多(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区麦野六丁目10番1	2900000235991-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡博多(県) - 4 宅地-1

	基準地番号	를	提出先	所属分科会名	業者	名	一般財団法人日	本不動產	至	九州支社		
福岡]博多(県) -	4	福岡県	福岡第4	氏	名	不動産鑑定士	柗嵜	洋平			
鑑定	評価額			40,400,00	00 円	1 m² 🖹	当たりの価格			223	3,000	円/m²
		•										

1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 170,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 17日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	-V)***														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市博: 那珂 1 -			- 目 1 1 8	8番					1	也積 ㎡)	(181	法令上の規制等
準地	形状	敷地 況	の利用の)現 況		0土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	į		な交通施 の状況	設との	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		建	般住宅	ミとアパ - 「既成住宅	 - ト等が 宅地域	北3.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	竹	下900) m		(その他) 高度地区2種20m (60,160)
(2)		東 7	70 m、团	<u> </u>	m、 F	南 50	m、北	90 m	標準	■■□□□□ ■的使月	月低層	」 住字	地			, ,
近	標準的画地の形物		間口		13 m			15 m	、規	模		200			形状	
隣 地 域	地域的特性		持になし				1	8 m市	道			沢 ‡	北東	方900 m		対象基準地と同じ
		事項					路			施設					規制	1
	地域要因の将 来予測		建住宅》 昇傾向し			等が混る	在する住	宅地域	で、当i	面は現	状維持	で推	移了	するもの	と予測:	される。地価は引き
(3)晶	最有効使用の判定	低層住								` '	対象基 の個別	準地 的要	なし	, 1		
` '	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準	┗価格		22	8,000	円/m	2	因					
0)適用	収益還	元法	収益	6価格		18	0,000	円/m	2						
		原価法		積算	種格			/	円/m	2						
		開発法				よる価格		/	円/m							
(6) ਜ	万場の特性	勤する 宅地に	一次取得 対する需	者等で要は堅	あるが 調です	が、敷地:	が大きい	土地に 上昇傾[ついては	地元の	の不動産	業者	ずやす	マンショ	ン開発業	Eな需要者は市内に通 養者も考えられる。住 こついては、概ね21
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場行動	を反映し ら流動的	、低位	に試算面を召	拿された! S定でき	収益価格	こつい ⁷ 説得力 <i>1</i>	ては、建	建物のま	見模・月	途等	作り	賃料の設	定におい	る。一方、投資家の市 ハて、想定要素を含む ハ、収益価格を比較考
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正		標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	П	/ ma ²	[] -	100	100	[1			- 1	補 正	画地 行政		因 行政 その他
をた			/ m²	100	l l]		100						その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	=	標準化 補正	地域 因の 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	削牛指疋基準 		各 / ㎡	[100	1 _	100	100	[100]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
	1	1 7		.00		J	/ 一般的	<u> </u>		心部の	 人口増		続い		堅調な信	 主宅用地対する需要を
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 は 継続 新規	の検討			z	価変	1 1	∺	景に不			発で	ある	0		
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代		100 円 / 也等と同 [.]		形 状	要包	或)	背景に不 -般住宅	動産取り	引は活 住宅が	建ち	並ぶ	既成住宅	地域で、	住宅需要は堅調であ
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 総続 新格 前年標準価が共 である場合の検討 代表標準地 標準地子(F#4)	通地点(代			一地点 - -	格 動	要包	或 一式	背景に不 -般住宅	動産取 や共同 水準は	引は活 住宅が 上昇基	建ち 調で	並ぶ		地域で、	

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 4 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 肜状	接面道 状況	5路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				更地	(長7)	5形	南西6.7	m市道			集工 60,200)
b	- 13 福岡博多		図士様夕区				Z ⇒ /→			1=1:	≠ =	北西6.6	~ 士 : 古			1 低専
D	· 11		岡市博多区				建付 地	(方記	ぎ長 ド	10E40.0				50,80)
С	福岡博多	37 福	岡市博多区				更地	(ほに) 方形	 ぼ長 ド	西6 m市	道		(1 住居 60,200) ^{3度地区2種20m}
d	- 13 福岡博多 C		岡市博多区				更地	(ほに) 方形	重長 ド	北東4.9 北西4 m 角地			(1 住居 70,196) §度地区2種20m
e	-	04						()						
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / m)	地域因のは	域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(187) ,554	100 [100.0]	[110.8] 100	100	100 [100.0]		207,810	<u>100</u>	0 3.4]		235,0	街: 79 泰;	路 (0.0	235,000
b	(159),639	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		166,982	<u>100</u>	0 4.5]		258,8	接	近 (0.0	259,000
С	(151	,543	100 [100.0]	[101.6] 100	100	100 [100.0]		153,968	<u>100</u>	0 6.4]		201,5	四 回 :	地 (0.0	202,000
d	(168)	100 [100.0]	[119.5] 100	100	100 [103.0]		195,657	100	01.0]		215,0	一 行i 08 そ(0.0	215,000
e	()	100	100	100	_100		,	100					[100 .	-	
NO	ア事情の内容		ウ標準化									の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	接近 0.0	環境	-15.0
		+0.83	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
b			街路		交通・接		環境		0.0	街路 		i		^{妾近} -14.0	環境	-20.0
		+0.42			¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
С		% / 月 +0.41	街路 		交通・接		環境			街路 		i		妾近 -10.0 	·環境 - 	-20.0
_			凹地		¦行政		その		0.0	行政			その他		T	
d		% / 月 +1.30	│ 街路 		_ 交通・接 		環境			街路 		i		妾近 -7.0 	□環境 □ □	-5.0
			四地		¦行政 - -		その		0.0	行政 		+2.0	その他		·	
e		% / 月	街路 		交通・接 	近 	環境			街路 		 	交通・持	妾近 	· 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: **228,000** 円/㎡] |

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内で	゙゙あり、	、再調達原	[価(の把握が困難で	あるため	•		
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番							
ilar	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化補正	時点傾	≸正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>100</u> []]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100	·			積算化	西格		Р] / m²			
内記	Я							·								
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u></u>		交通	・接近		環境		行政		र	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,308,353	906,840	3,401,513	2,334,500	1,067,013	(0.9795) 1,045,139	(3.6 0.4)
	収益価格	32,660,594	円 (180	0,000 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						

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

(3)-2 想定3	建物の状	犬況													
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・阿	階層		延	床面	 積		(m²)
共同住宅					93.00	LS	2 F	•						186.00	
公法上の規	規制等														
 用途地域等			指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		- 1	 前面道路、	幅員等		
1住居							2					前面道路:		3	3.8 m
高度地区2種 一	20m	60 (200 %	160 %		181 m		.5 m×			特定道路ま	での距離	∄:	m
想定建物の	の概要	住戸数4戸、	平均専有	面積4(0㎡程度を想定		有効率 D理由	10	00.0 %	外階	段の	ため			
(3)-3 総収益	益算出卢	 7訳													
階層	用道	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	月	額支払賃	賃料	a伢	保証金等(月数	效) a保	証金等	(円
PE/E			(m²)	(%)	(m²)					(円)	b楮	[利金等(月数	b権	利金等	(円
1 ~ 1	住宅		93.00	100.0	93.00		1,850		172	,050		2.0)	344	1,100
	住宅		93.00	100.0	93.00		1,950		181	,350		2.0)	362	2,700
2 ~ 2															
~															
~															
~			400.00	400.0	400.00				252	400				706	6,800
計			186.00	100.0	186.00					,400					
年額支払負								400 F	円× 12		=			4,240,8	00円
a共益費(電						円/m				12ケ					0 円
		の算出根拠			共益費等を別										
		車場使用料等)				,000 円/台			2 台×12	:ケ月+	•		=	240,0	
		根拠、金額)			敷金により担			計上		. 0/					0円
空室等に。 (+ a)x ²		E相当額 A(%)+(x∶	空室率 B((%))		240,800 円) % 	_			170 0	20 III
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				, ,	T .	240,000 円	ı ×		4.0) % =	_			179,23 4,301,50	
		 岳(空室損失考慮	(後)		706	800 円 ×	96	.0 %	ν		1 00	% =			85円
		直(王重頂大写魔 益及び償却額(空		慮後)	償却:	年数(.0 % 年) %	運用利			%)		0,70	
その他のⅣ	入に係る		\$(空室指生	老庸後)		円 x 円 x		% %				% =			0円
総収益		+ +	_ (,)	- J X			,353 円	70	(23,803	 円/㎡)		~ 13
(3)-4 1 m²	当たり の	D月額支払賃料	の算出根料		()内は支										
NO 事例都		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)			点修 標準化 補正		各 地域	或要 北較	基準降極		查定 (円/	実質賃料㎡)	基準地	2基準階(の賃料
а			100	_] _100	100	100		100	_			対象基準 月額実		
		() [] 10	0 []	[] []	[]				1,953	円/㎡
b _			100	[<u> </u>	<u>100</u>]]			月額支 (払賃料 1,950	円/㎡
С		(100		100	100			100	_			基準階	2 F	В
-		(] (] 10	0 []	[] []	[]					

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		162,400	円	40,600,000 x 0.4	%	
維持管理費		224,040	円	4,480,800 x 5.0	%	
/\/_ _ H	土地	94,100	円	査定額		
公租公課 	建物	345,100	円	40,600,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		40,600	円	40,600,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		40,600	円	40,600,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		906,840	円	(5,010 円/㎡) (〔経費率 2	21.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 9	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
┃ ┃ a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等 ┃	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	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	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		40,600,000 F	}		設計監理	
— 7.1/F.14/M/III——				212,000 円 / ㎡x 186.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率 		0.0575			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,334,500 円 12,898 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
					4,308,353	円
総費用					906,840	円
					3,401,513	円
 建物等に帰属する純収益					2,334,500	円
 土地に帰属する純収益 -					1,067,013	
 未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1,045,139	
×				(5,774	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	%			
		32,660,594 F	"	(180,000	円/㎡

4 不動産ID 福岡博多(県) - 4 宅地-7

		(///
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	那珂1丁目118番	2900000263201-0000
2		
3		
4		
5		
6 7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額 16,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 108,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田本口	A10 7 7 7 0 0 0	(F) /T-12 O 15 **	工业/正4 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑正評価額の決定	- * /***	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- іщ		区金の隅 - 6 - 3	₹1丁目99 」	93番26	5				地積 (m²)	(149	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	 な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模の一般住 トの住宅地域		西5 m 市道			水道、 下水	雑餉隈	2.8 km		(その他) 高度地区2種20m
(2)	 範囲	東 6	0 m、西	50 m、	南 50	m、北	40 m	標準	的使用	用 低層	住宅地			<u> </u>
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 10	m、 奥行	 亍 約	15 m.	. 規	模		150 ㎡和	建度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特	寺記すべき	き事項はな	il 1.	街 - 5 m 路 -	市道		交通施設	1	畏駅 北	方2.8 km	法令規制	1住居 (60,200) 高度地区2種最高20m
	地域要因の将 来予測	戸建住 ² は需要	宅団地と が二極化	して熟成 しており	しており、 しており、	今後も 主環境等7	期静な(が劣る:	主環境を Eリアで	を維持では地	_ するも !価の上	のと予 昇幅が	則する。な 縮小傾向に	゚゚゚お、タ ゚゚゚゙゙ ゚゙ゟる。	郊外の既成住宅地で
	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もんかい かいまい もん かいま かいま かいま かい かいま しゅう かい	低層住							` ´	対象基準 の個別的 因		, 1		
	経定評価の手法 D適用		列比較法	比準価			2,000	円/m²						
0,	/但什	収益還	元法	収益価		93		円 / ㎡	-					
		原価法開発法		積算価 開発法	<u>恰</u> による価格		/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	「場の特性	同一需約では、	市町に通りていた	博多区の対 動するエンが、利便性	那外及び隣 ンドユーザ	接周辺市町一のほか、環境が劣る	転売目 る地域で	建住宅 的の地 は地価	→ を主で 元不動 上昇(助産業者 こ陰りか	等であ 「見られ、	る。市郊外 地域によ	におい	D中心は、福岡市内及 Nて全般的に地価上昇 その動向は一律ではな
` / 楨	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	土地価村 快適性が	格に見合 [・] が重視さ	う賃料水準 れる住宅 ^は	隼が形成さ	れていない ので、比⁵	↑ため、 ^{集価格を}	かや低 中心に	位に記 収益(试算され 価格を参	た。な きろとし、	お、対象基	準地カ	一方、収益価格は、 バ存する地域は居住の こおける公示地・基準
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 と 要に 比	因の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	100	100	100	- [100]			補	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 価	の	通地点(代	,	0 円/㎡ 等と同一地 -	価格形成要	一般的 要 医 地 域 要 医	al A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	が高い	ためマ辺の地	から	数ともに ンや戸建 べて割安	増加傾向で 住宅の需要	見は堅訓	区は生産年齢人口の割 間である。 生活利便性が劣るこ
の等前か	公示価格 変動率 年間	+4.9	% 半年	円/㎡	数 因 % の	要 医		別的要	因に変	動はなり	, I _o			

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 5 宅地-2

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 シ状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多 7 C		岡市博多区				建付地	(長方		南西4.3 南東6 m 角地	m市道			1 低専 (60,80)
b	- 1001 福岡博多 7 C		岡市博多区				建付地	(不整)		東5.5 mī	市道			1 低専 (50,80)
c	- 1111 福岡博多 7 C	_	岡市博多区				更地	(ほほ) 方形	 長 ※	西6 m市)	道		(1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 1317 大野城 7 C - 1208	大野	野城市				更地	(ほほ) 方形		南8 m市i 東3.5 m 角地	道		- 10	1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
e	-	,						()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円 / m)	地の	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 比較		査定価格 (円/㎡)
a	(120,9	983	100 [100.0]	[107.9] 100	100 [100.0]			123,035	+	2.9]		108,97	— ^ <u>`</u>	<u>.</u>	0.0	109,000
b c	(72,4 (434	100 [100.0]	[103.4] 100 [101.6]	100 [100.0]	100 [72.0]		104,023	100 [94	1.1]		110,54	接i 45 環境 画 ^均	丘 竟 (0.0	111,000
d	151,)	[100.0]	100	100	_100		153,968	_100			119,54	10 行』	数 (0.0	120,000
e	103,4)	[100.0] 100 []	100	100	[101.0]		106,418	100	3.8]		107,71	11 70	の他 ([100 . 100	0.0 0]	108,000
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内部						工地域	要因	の比較の	内訳		·	
a		/月 0.79	街路 画地		· 交通・排 行政		·環境 - 環境 			街路 行政	. – – -	i	交通・指 その他	接近 -1.0 0.0	· 環境	+20.0
b		/月 0.42	街路 画地	0.0	 交通・排 行政		環境 環境 その			——— 街路 行政			交通・持 その他	菱近 -1.0 	· 環境	0.0
c		/月 0.41	街路	0.0	<u> </u> 交通・打	· 0.0	- └環境 -		0.0	 街路 		+3.0	交通・持	g近 0.0	· 環境 ·	+25.0
d	正常 %	/月	街路		¦行政 ¦ 交通・持	·····································	¦その 環境		0.0	行政 街路 			その他 交通・持	0.0 g近 0.0	· ·環境 ·	-5.0
e		0.55	画地	+1.0	 行政 交通・打		その		0.0	 行政 街路		1	その他 交通・ 持	0.0	環境	
			画地		 ¦行政		 そ の			 行政			その他		L	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 112,000 円/㎡]

													` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳												
(2)	-1 原信	西法が	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	iのi	把握が困難で	あるため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番							
1	素地の取得		事情補	証	時点修正	の価値	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補工	E 時点(修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因 <i>0</i> 較	D比 個別的 比較	内要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			100 []	100				(%)	100 []				
Ę	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格		1	円/m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	也域要因の比較 街路 3			交通	交通・接近 環境 行政 その他				ļ						

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9801) (3.7 0.4) 2,808,387 2,174,967 1,707,390 467,577 633,420 3.3 % 458,272 収益価格 93,200 円/㎡) 13,887,030 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

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の)現価の総和]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	生物の状	大況											. ,			
		用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	住宅						70.00	S		2 F	:					140.00	
2	法上の規	制等															
用道	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	歩 地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 信 高度	E居 医地区2種2	20m		60 %		200 %	200 (%	14	49 m²	10.	.0 m×	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.0 m m
想	見定建物の)概要	専有面積	約3	5 m² (1	LDK)	4戸		有の理	動率 開由	10	00.0 %	外階段(
(3)	-3 総収益																
• •	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1m 支払1	当たり 賃料)月額	月	額支払賃	賃料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(m	(円)					(円) は	権利金等(月数	效) b権和	利金等	(円)
1	~ 1	住宅			70.00	100.0	70.0	00	1	1,540		107	,800	1.0)	107	7,800
2	~ 2	住宅			70.00	100.0	70.0	00	1	1,570		109	,900	1.()	109	900,900
	~																
	~																
	~				140.00	100.0	140.0	00				217	,700				
	計	E₩N								247	700. [Π., 40	ケロ -				7,700
	額支払賃 共益費(管								归/㎡×		700 F	円 x 12	ジョー 12ケ月			2,612,40	0円
	•		 の算出根拠	<u> </u>			共益費を授				- め計						0 1 3
			車場使用料					6,000 F				4 台×12	-		=	288,00	00 円
貸	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	i)			敷金により	担保され	っている	るため	計上	しない					0 円
	室等によ + a)x 空		≒相当額 A(%)+(× 空	室率B(%))	+	2,612,40	00 円 × 00 円 ×) % =			145,02	20 円
	 人上計	+ a+													2	2,755,38	
侈	に記金等の	運用記	益(空室損失	考慮很				F.	×		%	×		% =			0 円
楮	利金等の	運用記	益及び償却額	類(空室	室損失考慮	憲後)		印年数(7,700 円	l ×	4 £ 95.	年) .0 %)(i回l 0	1.00 %) .2563 =		53,00	07 円
		∖に係る	保証金等の道	運用益	(空室損失	考慮後)			×		%	×		% =			0 円
	3収益		+ +						,808,38	87円		(18,848	円/㎡)		
Ť			D月額支払貸					支払賃料		Lil. I	-1:	++ >++ 0	LL		++ ×+ 111.	++ >++ 17kb .	。 (工)()
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	朝 時; 正 	点修 標準 補正	化 建 差修	物格	地域因のに	或要 比較	基準[格差修]	皆 金) E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の資料
а	-		1,2	204	100 [100.0	[100]	-		0.0]			100 [100.0]	1,486	対象基準月額実施		円/㎡
b	-		1,1	94	100 [100.0	[100]			7.0]			100 [100.0		1,615	月額支	払賃料 1,570「	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>] 100] []	100 []	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算出	根 拠		
修繕費		124,400 F	7		31,100,	000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		145,020 F	7		2,900,	400 ×	5.0 %	6	
Λ.ΣΩ Λ. Σ Π	土地	37,500 F	7	査定額					
公租公課	建物	264,300 F	7		31,100,	000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		31,100 F	7		31,100,	000 x	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,100 F	7		31,100,	000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 F	ŋ						
総費用									
~		633,420 F	7	(4,251 円	/ m²) (経費率 2	22.6 %)
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		3.7 %	ó	g:賃料の変	動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	40 %	ó	n ♭ : 仕上の経	済的耐用	年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	ó	n c:設備の経	済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	E	: 未収入期間	間を考慮し	Jた修正率		0	.9801
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根拠		
建物等の初期投資額		31,100,000 円		040.0	00 TH (2		440.00.2	設計監理	
一北任協院等		0.0540		216,0	00 円 / m ² 部分		140.00 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0549				0.0531 ×		0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,707,390 円 11,459 円/m							
(3)-8 土地に帰属する純収益	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·								
総収益								2,808,387	円
総費用								633,420	円
								2,174,967	円
建物等に帰属する純収益								1,707,390	円
土地に帰属する純収益 -								467,577	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							458,272	円
×				(3,076	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ó						
		13,887,030 円	3	(93,200	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区金の隈1丁目993番26	2900000213444-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額 115,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 272,000 円 / ㎡

1 基本的事項

 (1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7	7日 (6)	[令和 7年1月]	210,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) /T+b o 15**	T 24 /T 14		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い注田の女	: 日														
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	1141 3.10	博多区 [3 - 3		3丁目53	8番2					# (n	边積 ⅰ1)	(422	法	令上の規	制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利用		周辺 況	の土地の和	削用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施設 D状況	みとの	`	,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		ョン、	一般住宅、 アパート等 住宅地域	マンシ が存す	南西5	.8 m		水道、 ガス、 下水	春E	原7:	50 m		•	:の他) 医地区2種	15m
(2)	範囲	東 100 m、	西	70 m、	南 20 r	n、北	130 m	標準	■的使月	用 中層	共同	住宅	地	,			
近	標準的画地の形料	大等 間	口約	23	m、 奥行	約	19 m	、規	模	I	440	m²程.	度、	形状	長方界	形	
隣 地 域	地域的特性			り、同り	沢周辺整	街 5.	8 m市	道	交通施設		京駅	北西	5万750 m	法令規制		象基準地。	と同じ
	地域要因の将 来予測	大野城市、 性が向上。														車駅とな	り利便
	最有効使用の判定	中層共同住								対象基準 の個別的 因		ない	١				
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		上準価格	-		-	円/㎡	Í	_							
U.	沙 迪用	収益還元法		又益価格	-	22		円/㎡	_								
		原価法		責算価格			/	円/㎡	_								
(6)市	万場の特性	開発法 同一需給圏I と判定され。 に優れ、底 は容積率1	 は福岡市 る。主た 堅い賃貸	博多区 る需要 資需要が	者は賃貸す見込まれる	マンション	ン建設で ろ、マン	を目論を ンション	 5西鉄ラ 3不動፴	全会社等	と思	料さ	れる。当	圏域に	通勤	」、通学σ	利便性
\	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 映した説得 を有しており 定基準地との	りの高い り、その	\試算価 >説得力	格である。 は相対的に	一方、l こ低いと	収益価権 判断され	各は試算 れる。し	算の過れ したが:	呈におり	1て想	定要	素が多数	で介在す	るた	ぬ流動的	な性格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		詩点 多正	標準化補正	地域 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の規		内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた		円/m²	<u>[</u>	1 00	100	100	<u>[</u>]				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	福岡博多(県)	号 -	時 修 4	詩点 多正	標準化補正	地域要 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比差		内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 -3.0 -9.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 000 円/㎡	[10 10	9.9]	100 [100.0]	100 [82.2]	- \[\frac{[100]}{100}		27	1,000		補 正 そ	画地 行政 f-の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 避続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	24			価 変 格 動	要因] 7	であるが	、分譲	マンシ	ョンの	都心在原	心近接のマ 車が増加し	マンションたエリ	リアも	月地の需要5見られる	0
基準 準価 地格 の等	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号			- - ∃/m²	形状成況要因	大地 均要 医人物 人物 医皮肤	[]		定であ	り、マ	ンショ		で和る月 用地需要は			R構内の商 記い。	未心议
前か		+11.0 %	-		因 6 の	要因											

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 6 宅地-2

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	可地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多元		岡市博多区				貸家 建付 地	(,	長方)	那	南東5.9	m市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
b	福岡博多了 K		岡市博多区				貸家 建付 地	(,	不整)		西8 m市 東6 m 二方路	道			1 住居 (70,200)
c	- 1110 福岡博多	7 福原	岡市博多区				建付地	(,	長方)		南東36.3	m県道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 10 福岡博多	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(,	ほほ) 方形		北東7 m	市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	- 90	0						())						
NO	取引価(円/	格 m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		性定標準係 (円/㎡)		固別的要因(比較	ת	査定価格 (円/㎡)
a	(261,) 723	<u>100</u> [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		281,091				278,58	— ~"	通・	0.0	279,000
b	(252,) 864	100 [100.0]	100	100 [100.0]			284,757	100	0.2]		260,70	接通 接边	I	0.0	261,000
ر د	299,	678	100 [100.0]	100	100 [100.0]			321,854	100	6.7]		275,79	画 [±] 96 行通		0.0	276,000
d e	206,	113	100 [100.0] 100	100	100 [100.0]	_100		230,847	100 [87	7.2]		264,73	33 70	[100		265,000
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地域	要因	 の比較の	 内訳	100		
a		5/月 0.92	街路		交通・持		環境		0.0	街路 		i		接近 +3.0	_ 環境 -	-2.0
b			画地 街路		├行政 ├ ┌交通・持		 		0.0	行政 街路			その他 交通・持	6.0	 _ 環境	
		1.25			 行政		その			 行政		i	 その他	0.0		, 0.0
c		5/月 0.92	街路		- 交通・持		- 環境 -			街路 		i		_{接近} +2.0	- □環境 -	+10.0
d			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・持		 		0.0	行政 街路		- 1	その他 交通・持	0.0 _{接近} -5.0	- 環境	
		1.33			,		- 			 行政		L	へ <u></u> その他	0.0		- 10.0
e	%	5/月	街路		<u> </u> 交通・排	要近 	- 環境 			街路 		 !	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	5近 	- □環境 -	 ;
		_	画地		¦行政 '		その	他	1	行政	_	 	その他		_	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **275,000** 円 / ㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にで	存し、	再調達原何	間の打	把握が困	難でる	あるため。			
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	†							
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点何	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	1(]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	쏜補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]		00		
Ş	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	克		交通 '	接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
法	19,593,016	5,625,660	13,967,356	10,832,400	3,134,956	(0.9638) 3,021,471	(3.6 0.4)								
	収益価格	94,420,969	円 (224	4,000 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														

(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												
収入の現価の総和	支出の現価の総和	支出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費 延床面積											
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)							
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)-2 想定	≧建物のネ	 犬況									□ □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□		七地-4
	用	 途	建築	面積	(m²)	i	構造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同住宅					180.00	R C	5 F					810	0.00
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		60.0	,	200 0/	200.0/		4002	20. 5		0.7	前面道路:	市道	5.8 m
高度地区2	種15m	60 %	0	200 %	200 %		422 m ^f	22.5	5 m× 1	0.7 111	特定道路ま	での距離:	m
想定建物	の概要	4 1 ㎡程度の	1 L D K	(、総戸数	女18戸	I	有効率 理由	91	1.6 %	R C造	共同住宅とし	/て概ね標準	的
(3)-3 総切	双益算出区												
階層	用证	金 床面	面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額	額支払賃	料。	保証金等(月数	b) a保証金	等 (円)
14/4			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) は	権利金等(月数	b権利金	等 (円)
	住宅		180.00	90.0	162.00		2,000		324	000	1.0)	324,000
1 ~	1 1 1 1 1		100.00	30.0	102.00		2,000		524	300	1.0)	324,000
	住宅		180.00	93.0	167.40		2,030		339	822	1.0		339,822
2 ~	2 2										1.0		339,822
0	住宅		180.00	93.0	167.40		2,050		343	170	1.0		343,170
3 ~	3										1.0	_	343,170 346,518
4 ~	住宅		180.00	93.0	167.40		2,070		346	518	1.0		346,518
											1.0		162,540
5 ~	5 住宅		90.00	86.0	77.40		2,100		162	540	1.0)	162,540
			040.00	04.0	744 00				4 540	050		,	,516,050
計			810.00	91.6	741.60				1,516	050		,	,516,050
年額支払	賃料						1,516,	050 円	x 12	ケ月 =		18,19	92,600円
a共益費						120 円/㎡				12ケ月	=	1,00	67,904 円
	,	の算出根拠			周辺地域の共								
	•	車場使用料等)				,000 円/台			3 台×12	ケ月+		= 90	50,000円
		根拠、金額)			敷金により担			計上	<u>しない。</u> 5.0	0/-			0 円
空室等に (+ a)x		夫相当額 A(%)+(×≤	≧室率 B((%))		260,504 円 960,000 円				% =		1 0	11,025 円
以上計	+ a+								0.0	70			09,479 円
		益(空室損失考慮	 後)		1,516,	050 円 ×	95.	.0 % >	×	1.0	0 % =		14,402 円
権利金等	テの運用記	益及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 ⁴ 1,516,	年数(050 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 % >	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	30	69,135 円
その他の中	収入に係る	る保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% >	×		% =		0 円
総収益	+	+ +				19,593,	016 円		(46,429	円/㎡)	
``		の月額支払賃料の	1		()内は支持								
NO 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情?	補 時,	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較 t	基準階 格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	隼階の賃料
a			<u>100</u>			<u>100</u> []]	100 [-]		対象基準階の 月額実質量 2,	D 5料 095 円/㎡
b -					<u> </u>	100	100]	100	-]		月額支払賃	
С			100		100	<u>100</u> []	100]	100 [-]		基準階 3	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項 目	3	ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		816,000	円	204,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		2,426,460	円	20,220,504 x 12.0	%	
Λ.ΣΠ. Λ.÷π.	土地	241,200	円	查定額		
公租公課	建物	1,734,000	円	204,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		204,000	円	204,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		204,000	"	204,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 [円			
総費用						
~		5,625,660	円	(13,331 円/㎡)	(経費率	28.7 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		60 £
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 4
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 4
m:未収入期間		1.0 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		204,000,000 円			設計監理	
				245,000 円 / ㎡x 810.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 % 設備部:
元利逓増償還率		0.0531		0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % +	- 0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		10,832,400 円 25,669 円/m				
	(23,009] 7 1	')			
· · · 総収益					19,593,016	円
総費用					5,625,660	
純収益 -					13,967,356	
建物等に帰属する純収益					10,832,400	
土地に帰属する純収益 -					3,134,956	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,021,471	
X X				(円/m
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6			
		94,420,969 F	9	(224,000	П / м

4 不動産ID 福岡博多(県) - 6 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区西春町3丁目53番2	2900000246216-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡博多(県) - 7 宅地-1

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

(6) [令和 7年1月] 210,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 10日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 21日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		多区空港前 - 14-	〕2丁目18 49」	8 4 0 番 2	2 外			地積 (m²)	(295	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	况 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2		主宅、アパ- 3住宅地域	- ト等が	南西5.8 市道	n	水道、下水	福岡空	巷550 m		(その他) 高度地区2種	20m
(2)	範囲	東 0 m、西	50 m、	南 150	m、北	50 m	標準的	使用 低層	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	方 約	22 m、	規模	l	300 ㎡程	度、	形状		
地	地域的特性	特記 特になし			街 5.	8 m 市道	İ 3	を通 福岡3	空港駅	北東方550	法令	対象基準地	と同じ
域		事項!			路!		旅	直設 ! 西設 !			規制	 	
	地域要因の将 来予測	緩やかな傾斜なこと								空港およ	び空	世駅に徒歩圏	でアク
(3)揖	長有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準 の個別的	集地 内要	, 1			
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	27	1,000 円	/ m²	因					
σ.)適用	収益還元法	収益価	格	24	3,000 円	/ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²						
		開発法		による価格			/ m²						
(6) 計	万場の特性	同一需給圏は、 、単身者やファ 地価も上昇傾向 広さによりばら	・ミリー向l lにあったが	t、分譲・1 が、近年の	賃貸いずね 建築費高服	れの需要も 業や金利上	期待で	きる。当該	対域は	都心に近接	してま	うり取得意欲は	は高く、
Ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、同い規範性を有しる。 したがって	/ている。 [、本件で]	これに対し、 ま市場性の)	、収益価権	各は計算上	多くの	想定を含む	ため、名	客観性が乏	しく診	説得力に欠ける	る面があ
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 要因(比較	りの	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	一 小元価格		[]	100	100	[補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/m²	100	[]	[]	100				その他			
(9) 指か 定ら	福岡博多(県)	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの		標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 0.0 -10.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[109.9]	100 [100.0]	100	[100.0		263,000	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-4.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		00円/㎡	価 変格 動		上昇	、建築的	費高騰によ	── [─] 世帯数が り、不動	増加してい 産取得需要	1る傾向 見はやヤ	」 可が見られる。 や弱まってきて	いる。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		-	形 成 況 要	要因	てき	ており、	価格上昇	は落ち着			双得需要に陰り Nる。	が見え
の等 前か	公示価格	+4.8 % 半年	甲/㎡	因 % の	要 医		的要因	こ変動はな	ν I _ο				

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 7 宅地-2

00	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	。 の 形	画地 肜状	接面道 状況	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通 2状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				建付地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	東8 m市 南東2.4					隼工 (60,200)
	- 4	06										角地					
b	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				更地	(台刑)	Ĕ	南東4 m	市道			(1 住居 [70,160) 高度地区2種20m
		04					/-			<u> </u>	\ 	U. T	-1-126			_	
С	福岡博多 C	/ / 福	岡市博多区				建付 地	(長7 	5形	北西4.5 南西2.5 準角地				(1 住居 (80,180) 高度地区2種20m
d	- 2 福岡博多)2 7 7 7 7 7 7 1	マナボ ク ▽				更地			7.4	整形	北東5.6	"士·岩				 工業
u	С		岡市博多区				史地	()	全川〉	南東5 m					工 業 (70,200)
e	- 5	08						()							
	_																
NO	取引(西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	(524	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		266 960	100	<u>0</u> 3.0]		251.7	街		C	0.0	353,000
b	(,534	100	[109.0]	100.01	100		266,860	_100)		251,7	SS 交接 接	通・ 近	C	0.0	252,000
<u></u>	255	,973	100.0]	100	100	100.0]		279,011	103	3.8]		268,7	97 環:			0.0	269,000
_	255	, 297	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		272,647		7.0]		281,0				0.0	281,000
d	250	, 349	<u>100</u> [100.0]	[106.6] 100	100	100 [100.9]		264,492	100 [94			281,0		の他	C	0.0	281,000
e	()	100	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100	<u></u>					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部								の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	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	+6.0
		+1.15	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	ところ	· 他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	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	+2.0
		+1.00	画地	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0	L	
С		% / 月		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
		+1.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他		0.0		
d		%/月		0.0	 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	- □環境 -	-2.0
		+0.82	画地	+0.9	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	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		└		その	· 他		 行政		 	その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 271,000円/㎡] |

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	E 時点(修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 (円/㎡)		標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 費 費									% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,962,950	2,312,080	7,650,870	5,311,600	2,339,270	(0.9804) 2,293,420	(3.6 0.4)
	収益価格	71,669,375	円 (243	3,000 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						

(4)開発	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	の理由										
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発	法による価格			円 (円/㎡)									

(3)-2 3	想定建	物の物	大況												- 7		-4
		用	途		建築i	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同住?	宅						147	.50	S	3	F					442.50	
公法	上の規	制等						I									
用途地均	域等		基準建蔽	率等	指定容	債率	基準	容積率等	地積		間	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居				00.0/		000.0/		000.0/		005	4.0	. 0	00 5	前面道路:	市道	5	5.8 m
高度地[区2種2	20m		60 %		200 %		200 %		295 m	13	3.0 m× 3	22.5 M	特定道路ま	での距离	∄:	m
想定	建物の	概要	36.9	m² (1 L D K	() x 1 (2 戸			有効率 の理由	<u> </u>	00.0 %	外階段	のため			
(3)-3 #	総収益	算出内	 引訳							•							
階層		用资	È	床面	i積	有効率	有	効面積	1㎡ 支払賃	ー 当たり月額 料	į	月額支払賃	5 料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
1 117	-				(m^2)	(%)		(m²)	(円)			((円)	o権利金等(月数	b権	利金等	(円)
		住宅			147.50	100.0		1/17 50		1,740		256	,650	2.0)	513	3,300
1 ~	1	止七			147.50	100.0		147.50		1,740		∠50	, 000	1.0)	256	6,650
		住宅			147.50	100.0		147.50		1,830	,	269	,925	2.0			9,850
2 ~	2									.,000			,	1.0			9,925
		住宅			147.50	100.0		147.50		1,830	,	269	, 925	2.0			9,850
3 ~	3													1.0)	269	9,925
~																	
~													ļ				
					440 50	100.0		440 50				706	F00			1,593	3,000
計					442.50	100.0		442.50				790	,500			796	5,500
年額	支払賃	料								796	,500	円 × 12	ケ月 =	:		9,558,0	00 円
		理費)								/m² ×			12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益	費を別途			ないな						
		•	車場使用料				#4. ^		,000 円,			3 台x 12			=	576,00	
		`	根拠、金額	具)			敷金	により担			め計し						0円
			⊱相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+	9,	558,000	円 ×		4.0	% =			202 2	20 III
以上記							T			ПΧ			90 -			382,32 9,751,68	
			 5(空室損失	考慮後	後)			1.593	000 円 :	x 96	5.0 %	ν ×	1.(00 % =		15,29	
			公子生が			慮後)		償却的	手数(4	年)	運用利	回り(1.00 %)			
								796,	500 円:		6.0 ['] %	ν		.2563 =		195,97	
			保証金等の	理用益((工幺損矢	(ち			円:	× 62,950 円		ó × (% = 33,773	円/m²\		0 円
	総収益 + + + + (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						() 内は支持	-	JE,000]		(00,110	, 3, 111)		
``	- ' ''' = 事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情		点修	標準化補正	建物差修正		域要 比較			定実質賃料 円/㎡)	基準地	也基準階(の賃料
a	_)	<u>100</u>			<u>100</u> []			0]	100 [対象基準月額実	■階の 受賃料 1,870	円/㎡
b	_		()	<u>100</u>			<u>100</u> []] [0]				月額支	払賃料 1,830	
С	-		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>] [0]	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	ミ額相当額				算出	根 拠		
修繕費		392,000	円		98,000,	000 ×	0.4 %	6	
維持管理費		709,380	円		10,134,	000 ×	7.0 %	6	
Λ.ΣΕ Λ.÷E	土地	181,700	円	査定額					
公租公課	建物	833,000	円		98,000,	000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		98,000	円		98,000,	000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		98,000	円		98,000,	000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0	円						
総費用									
~		2,312,080	円	(7,838 円	/ m²) (経費率 2	23.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動	加率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	n ♭ : 仕上の経	済的耐用	年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c:設備の経	済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	:未収入期間	間を考慮し	した修正率		0	.9804
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根拠		
建物等の初期投資額		98,000,000 円	ı		2			設計監理	
				215,00 	0 円 / ㎡ 部分		442.50 m ² x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0542				0.0525 ×		0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(5,311,600 円 18,005 円/m							
(3)-8 土地に帰属する純収益	`								
総収益								9,962,950	円
総費用								2,312,080	円
								7,650,870	円
建物等に帰属する純収益								5,311,600	
								2,339,270	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							2,293,420	
×				(7,774	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6						
		71,669,375 P	9	(243,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区空港前2丁目1840番2	2900000273490-0000
2	福岡市博多区空港前2丁目1840番3	2900000273491-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
50 備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡博多(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償	
福岡博多(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄	
					-

53,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 255,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 200,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 22日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41,3	市博多区] 6 - 1		丁目285	3番1					北 (n	也積 ㎡)	(209	注	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の和沢	削用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	〕道路∉	の状況	供給 処理施 設状況	扫		↓交通施設 ○状況	足との	1 信 (60	E居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅、共同信 ぶ住宅地域		西7.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	竹下	750	m		-	: の他) 逐地区2種2	20m
(2)	範囲	東 30 n	n、西	40 m、	南 70	m、北	40 m	標準	準的使用	用 低層	住宅	地		1			
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	15 m	、 刦	見模		230	m²程/	度、	形状工	E方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 7.	8 m市	道	交通		沢南	南東方	750 m		1	象基準地。	と同じ
"		事項				路			施設	:				規制	1		
	地域要因の将 来予測	戸建住宅 い地価上															の、高
	最有効使用の判定	低層住宅:	也						` ´	対象基準 の個別的 因		ない	١				
()	監定評価の手法 (第四	取引事例と	比較法	比準価	各	26	0,000	円/n	n²								
U.)適用	収益還元法	-	収益価権		20	9,000	円/n									
		原価法		積算価格			/	円/n	_								
		開発法			こよる価格	•	/ 	円/n		++70 /		- + 12	==+	· o + >	1_4.45	= - -	\Z#L-L
(6) 1	万場の特性		-マン等 9程度、	の一次耳 新築の戸	双得者であ ■建物件で	る。利便 あれば 8	性の高い	1住宅5	地のたる	め需要に	望訊	ミいが	、200	m²程度	をしま	ニ地であれ	ば5 ,
村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由		-方、共 るの観点	同住宅も から市場	らみられる: 性に基づ	地域であ [.] いて価格:	るため、 が形成る	収益(される	価格の	試算を行 あるため	う 、 収	:が、 7益価	地価に比 i格の説得	,し賃料 力はや	水準	≝が低位で stる。よっ	あり、
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格し をた		円/1	\mathbf{n}^{1}	100	[]	[]	100						行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都福岡博多(県)	转		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-7.0 -2.0 -2.0
基の 準検	前年指定基準		. 1-	09.9]	100	100	[100		25	55,000			画地 行政	0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
地討		3,000 円/r	11 1	100	[100.0]	[87.5]							の他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。	2	40,000		価 変 よ、格 動	1	句						景に地価上 地価上昇傾			い傾向であ っている。	るが、
基準 準価	・ 2 基準地がき 検 である場合の検討	共通地点(代表 対 標準地	標準地等。	と同一地 -	形状成況	一							ら地価の上 は継続して		こつし	ては一服	した感
地格 の等 前か	公示価格	1 +6.3 %	半年間	- 円/㎡ ———	要 因 % の	(個別的	- 1	国別的要	要因に変	の動はない	l 1 ₀						
,35 /3	文劃十 十1	/ (1 - 7-10														

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 8 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多	7 福	一 岡市博多区				貸家 建付 地	()	ほほう 方形	 ぼ長 彡	西8.5 m	市道			(2 住居 60,200) 高度地区2種20m
b	- 1 福岡博多	01 37 福[岡市博多区				更地			ほほ	 手長	北東4.9	m市道				 1 住居
	С	04	3.613.2 E				~"	()	方形	3	北西4 m				(70,196) 高度地区2種20m
С	福岡博多		画市博多区				更地	()	ほに) 方形	ぎ長 ジ	西3 m市	道			(1 住居 60,160) §度地区2種20m
	- 11		□				7-11-1-1			1-71-	→ =	1v#c r	. + `*				 隼工
d	福岡南 7	20	岡市南区				建付地	()	方形	i 反	北西6.5	們中進				₩ (60,200)
e	- 9	20						())							
	-																
NO	取引任(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因の	0	査定価格 (円/㎡)
а	(250) ,627	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		257,394				262,6	47 ☆	路 通・	C	0.0	263,000
b	()	100 [100.0]	[119.5] 100	100	_100		195,657	100 [79)		246,1	接	近		0.0	246,000
С	()	100 [100.0]	[105.7] 100	100	_100		257,253)		288,0	画:			0.0	288,000
d	()	100	[103.4]	100	100		· ·	_100)			行			0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e	(,974)	[100.0] 100	100	[100.0] 100	100.0]		219,181	100)		243,5	34 ~	の他	[100.	0.0 0]	244,000
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u> ₹	<u> </u>			<u> [</u>]] 工地填	或要因	の比較の	内訳		100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0 1	街路		0.0	交通・技	 接近	-2.0	- 環境	0.0
		+0.53			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	0.0
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	-8.0	環境	-10.0
		+1.30	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С		% / 月		0.0	├ └ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・技	接近	-2.0	環境	0.0
		+0.52	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他		0.0		
d		% / 月			_ 交通・接 		環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	接近	+1.0	環境	-10.0
		+0.56	画地	0.0	 	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		í	街路 		 	交通・技	接近		· 環境 └	
			画地		 行政 		その	他	1	行政			その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: **260,000** 円/㎡] |

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	E 時点(修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 (円/㎡)		標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 費 費									% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,157,754	1,272,060	3,885,694	2,461,000	1,424,694	(0.9795) 1,395,488	(3.6 0.4)
	収益価格	43,609,000	円 (209	9,000 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						

(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	閉発法を適用する場合(の理由										
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積							
(円) (円) (粉) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)													
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)-2	2 想定建	物の状	大況										TE	一一	- 0		-4
		用	 途		建築ī	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(1	m²)
共同信	主宅						110	0.00	L S	2 F	=					220.00	
公治	去上の規	制等			I												
用途均	地域等		基準建廠	基率等	指定容積	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居	 居			60.04		200.06		200.06		200 🗝²	15	0 m	11 0 m	前面道路:	市道	7	7.8 m
高度均	地区2種	20m		60 %		200 %		200 %		209 m ²	15	.0 mx	14.0 m	特定道路ま	での距離	∄:	m
想足	定建物の)概要	2 L D ł	(5	5 ㎡程度	()、計	4戸を	想定		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	利用のため			
(3)-3	3 総収益																
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	·····································	用道	主	床面	ī積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃	ーーーー áたり月額 料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
''-	-76				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		住宅			110.00	100.0		110.00		1,700		197	,000	1.0	0	187	7,000
1	~ 1	エセ			110.00	100.0		110.00		1,700		107	,000	1.0	0		7,000
		住宅			110.00	100.0		110.00		1,750		192	,500	1.0			2,500
2	~ 2	2								,			,	1.0	0	192	2,500
	~																
	~																
	~																
	~																
					000 00	400.0		000 00				070	500			379	9,500
Ī	計				220.00	100.0		220.00				379	,500			379	9,500
年額	額支払賃	料								379,	500	円 × 12	ケ月:	=		4,554,00	00円
	益費(管								90 円/			0.00 m²x	12ケ月	=		237,60	00円
			の算出根抗				周辺	」地域の共			≹して		4 - - - -			400.04	00 TI
		•	車場使用料				動		,000 円/		- L ±	4 台x 12			=	480,00	
		•	根拠、金額	惧)				:等により 4 7	担保され 191,600		三 60) 言	T上しなり 4.0					0円
至3	室等によ 宮 ×(s	る預 <i>9</i> 室室率 <i>F</i>	⊧相当額 A(%)+(× 空	室率B((%))	+	-	180,000) % =			210,86	64 FJ
以_	 上計	+ a+							.00,000	13 **						5,060,73	
			益(空室損気	夫考慮征	 发)			379,	500 円 ×	¢ 96	.0 %	x	1.	00 % =			43 円
権和	利金等σ	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		償却 ⁵ 379,	手数(500 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %)		93,37	75 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×	(%	×		% =			0 円
総山	収益	+	+ +						5,1	57,754 円		(24,678	円/㎡)		
(3)-4		1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠) 内は支払	1	П							
NO	事例番	묵	事例の実質賃料	4	事情?	浦 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	也基準階(の賃料
а					<u>100</u>		1	<u>100</u>		100	<u>) </u>	<u>100</u>	_ _]		対象基準 月額実	質賃料 1,789 ſ	四/㎡
b			()	100	_1 _		_100	_100			_100	_		月額支(1,769 l 払賃料 1,750 l	
С	-		()	[] 10	J ,	100	[] []]		基準階	2 F	В
	- \(\big(\) \(\] 10	0	[]	100] $\frac{100}{[}$]	100]					

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	j	ミ額相当額				算出	丨根 拠		
修繕費		171,200 円	9		42,800	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		527,160 P	9		5,271	,600 ×	10.0	%	
() TO () +m	土地	124,300 ₽	9 :	查定額					
公租公課	建物	363,800 ₽	9		42,800	,000 ×	50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		42,800 P	9		42,800	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		42,800 P	9		42,800	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 P	7						
総費用									
~		1,272,060 円	၂ ((6,086	円/㎡) (経費率	24.7 %
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.6 %)	g : 賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %)	n a:躯体σ	経済的耐用	月年数			45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %)	n ♭: 仕上の)経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	<u> </u>	: 未収入	期間を考慮	した修正	率	0	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		42,800,000 円		400	000 TI (=	2	000 00 =2	設計監理	
一工小厅上的脸、黑大		0.0575			,000 円 / m 体部分	ıx	220.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0575		0.0423 ×		0.0589		0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		2,461,000 円 11,775 円/㎡							
		11,770 []7 111	,						
								5,157,754	円
総費用								1,272,060	
								3,885,694	
								2,461,000	
土地に帰属する純収益 -								1,424,694	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							1,395,488	
×				(6,677	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %)	_			_	_	
		43,609,000 円	}	(209,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 8 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区那珂 6 丁目 2 8 3 番 1	2900000267037-0000
2	THE SPECIAL PROPERTY OF THE PR	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣气		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) - 9 宅地-1

				· · ·
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡博多(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額 47,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 261,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	200,000 円/㎡
(2) 中地田本口	ATR 7.7 0.0 0.1 0.1	/ F > /#+# O 15*#	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	正の埋田	の安百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			区春町 2 1 - 1 6	?丁目10額 」	₹					地積 (㎡)	1	183	注	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面道	路の岩	5	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	1 住 (60	E居 ,200)	
	長方形 2:1	住宅 LS 2			主宅のほか、 も見られる(北東6 m 市道		J	K道、 ガス、 下水	桜並オ	⊼350 m		•	÷の他) 逐地区2種	20m
(2)	範囲	東 120	m、西	100 m、	南 120	m、北	100 m	標準的	的使用	低層	住宅地					
近四	標準的画地の形	状等	間口	約 18	B m、 奥行	方 約	10 m、	規模		· .	180 m²	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記	になし			街 6.	0 m市道		交通	_ 桜並オ 	課	上東方350 m	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	! !			規制	i		
	地域要因の将 来予測				建住宅及び ⁻ - 続き上昇(れる住	宅地均	域であ	り、当	面は現状	維持で打	住移	していく	ものと
(3) 最	有効使用の判定	低層住3	宅地							寸象基準 D個別的		:61				
` '	定評価の手法	取引事例	削比較法	比準価	格	26	2,000 P] / m²		1						
Ø,	適用	収益還え	法	収益価	格	19	3,000 ₽] / m²								
		原価法		積算価	格] / m²								
		開発法			による価格] / m²				·				
(6)市	5場の特性	。主な課 発業者も	要者は	市内に通	部、春日市) 勧する給与 宅地に対す 円~26万	所得者等 る需要は	であるが、 堅調であり	敷地;	が大き 水準は	い土地 上昇傾	につい	ては地元の	の不動産	業者	やマンシ	ノョン開
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 何の決定の理由	場行動を	E反映し、 S流動的	. 低位に となる面	の関係が強 対算された を否定でき 比較考量し	収益価格 ず、やや	については 説得力がá	t、建物 3る。!	物の規 以上よ	!模・用 :り、本	途等や	賃料の設定 指定基準は	定におい 也との検	1て、 討を	想定要素	を含む
(8) 公規f 示準		也 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	Д	/ m²	100	100	100	- I 	1			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた	北宁甘淮山县				-	ļ .		46 -	~	- 3#± 1₁L	+#	その他		111	/+- DA	
(9) 指か 定ら	指定基準地都	行	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-3.0 -6.0 -3.0
基の準検	前年指定基準	連地の価格 3,000 円 2	_ -	[109.9]	100 [100.0]	100	[100.0	1	260	0,000	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
地討	- 1 対象基準均				1.00.01			1++.	、立7 か	1 D+#+	пI+#±;	その他	0.0 5⊽≐⊞ <i>+</i> >/-	 -=-	□+₩1 - >+ -	- フ 電帯
(10) 対年 象標(ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価 変 格 動	要因				スロ環ル 取引はデ		ハており、! ある。	至前な1:	Ŀ モ я	月1世に入り 9	る需要
基準標準価額	ティス 基準地が (大きな) である場合の検討 である場合の検討		表標準地:	等と同一地	形状成況							見られる住! 隹移してい		ご、信	注宅需要は	は堅調で
地格の等	標準地番号 公示価格	40	0, 1,4	- 円/㎡	要 因	個別的		的要因	国に変動	動はない	١,					
前か	変動率 年間	ij +10.6	% 半年	·問	% の	'										

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) - 9 宅地-2

_	政弄 侧们												161-5	守夕(ス	-)		七地-2
(1)	比準価格	算定内]訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状況	直路の	主要 設の ²	交通的 状況	包	法令上の規 制等
а	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(長7	5形	北東7.8	m市道			(1 住居 60,200)
b	福岡博多 C		岡市博多区				貸家 建付 地	(ほ (ま) 形	 ई 台	北西3.8	m市道) 言	1 住居 60,160) 源地区2種20m 建築協定
С	福岡博多	7 福	岡市博多区				建付 地	(不整	 整形	北東4 m	私道			(1 住居 60,160) B度地区2種20m
d	- 130 福岡博多 K	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(不整)	 隆形	西8 m市 東6 m 二方路	道				1 住居 70,200)
е	-							()							
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地対	域要 比較		作定標準((円/㎡)		固別的 北較	要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	(226	, 198	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		242,937		<u>0</u> 8.0]		247,8		通・		.0	248,000
b	(256	,422	100 [100.0]	100	100 [100.0]	<u>100</u> [98.0]		275,523		4.1]		292,7	98 環			.0	293,000
c d	185	,918	100 [100.0]	[111.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]		209,205	100 [9°	1.3]		229,1	40 行i			.0	229,000
e e		,864	[100.0]	[112.5] 100	[100.0]	100		284,757		3.0]		276,4	63 ~	の他 「	0 100 .0	.0	276,000
	(100	[]				[]				1	100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3.0	環境	0.0
		+0.92	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・技	 妾近	0.0	環境	0.0
		+0.53	画地	-2.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路		-2.0	交通・技	·····································	4.0	環境	0.0
		+0.88	 画地		 行政		その			 行政		-3.0	その他		i 0.0		
d	正常	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・技		1.0	環境	0.0
		+1.25	 画地	-0.1	 行政		その			 行政		i	その他		i		
е		%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・技			環境	
			 画地		 行政		その	-		 行政		i	その他		i		
	・ 準価格	h ⇔ ∧ ī	 		1		1						「 上淮 (市	i t 女 ·		000	2 000 円 / m² `

才比準価格決定の理由 [比準価格: **262,000** 円/㎡]

2)積算価格算定内訳 														
原価法力	が適用でき	ないは	場合その理由	既	成市街地内で	であり	、再調達原	原価の	の把握か	で難る	であるため			
造成宅均	也内等に存	し原化	画法の適用が可	『能な場合	合の価格									
例番号			-		所在及7	び地番								
)取得価格 [円/㎡)	事情補	証	時点修正			造		ก๋)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>]		1		
門/㎡)				した価格		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)			
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	10]		
E修正	[]	/ 100	·		積算化	西格				円/m²			
の月率	坚変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
				% / 月	費用						% / 月			
の比較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	原価法が 造番号 M R P 用 P 下 F P P P P P P P P P P P P P P P P P	原価法が適用でき 造成宅地内等に存 例番号 取得価格 事情補 円/㎡) 100 [用 標準化 円/㎡) 100 [修正 [原価法が適用できないは 造成宅地内等に存し原作 例番号 取得価格 事情補正 円/㎡) 100 [] 用 標準化補正 円/㎡) 100 []	原価法が適用できない場合その理由 造成宅地内等に存し原価法の適用が可 例番号 - 取得価格 事情補正 時点修正 円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合 例番号 - 取得価格 事情補正 時点修正 素地の価 円/㎡) 100 [] 100 用 標準化補正 時点修正 付帯正後 円/㎡) 100 [] 100 修正 [] / 100 [100 修正 [] / 100 [[か/月 費 標準化補正	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内で造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及で取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、再調達原造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 例番号 - 所在及び地番 取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) 造成工事費の価格(円/㎡) 円/㎡) 100 [] 100 (円/㎡) 財産 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 修正 [] / 100 積算価格 の 月率変動率 造成工事費の価格(円/㎡) 月率変動率 の 月率変動率 造成工事費の価格(円/㎡) 月率変動率 の 月率変動率 造成工事費の価格 月率変動率 の 月率変動率 造成工事費の価格 月率変動率 の 月率変動率 造成 月率変動率	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、再調達原価の 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 - 所在及び地番 取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) 造成工事費の価格(円/㎡) 円/㎡) 100 [] 100 (円/㎡) (円/㎡) 財産準化補正 時点修正 付帯費用の補修正後の価格(円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (の付格 (円/㎡) (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、再調達原価の把握が造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、再調達原価の把握が困難 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 東付 (円/㎡) 100 [] 工 (円/㎡) 「円/㎡) (円/㎡) 「円/㎡) (円/㎡) 「中本変動率 造成工事費 (円/㎡) (円/㎡) 「中本変動率 (円/㎡) (日/㎡) 「中本変動率 (円/㎡) (日/㎡) 「中本変動率 (円/㎡) (日/㎡) 「中本変動率 (日本) 標準化補正 (円/㎡) (日/㎡) 「中本変動率 (日本) 標準化補正 (円/㎡) (日/㎡) 「中本変動率 (日本) 標準化補正 (円/㎡) (日/㎡) 「日本変動率 (日本) 標準化補正 (円/㎡) (日/㎡) 「日本変動率 (日本) 標準化補正 (円/㎡) (日/㎡) 「日本) 目標準化補正 (円/㎡)	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内であり、再調達原価の把握が困難であるため。 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 例番号 - 所在及び地番 取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 担値 (円/㎡)

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	4,884,464	1,243,260	3,641,204	2,489,750	1,151,454	(0.9795) 1,127,849	(3.6 0.4)
	収益価格	35,245,281	円 (193	3,000 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						

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

(3)	-2 想定建	と物の1	大況										<u></u>		
		用	途		建築同	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	自住宅						105.00	L S	2	F				210.	00
2	法上の規	制等													
用道	企地域等		基準建廠	支率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等	
1 信 高度	注居 閏地区2種	20m		60 %		200 %	200 %)	183 m	î 18	3.8 mx	9.8 m	前面道路: 特定道路ま		6.0 m m
——— 札	見定建物σ)概要	3 5 m²∄	呈度の	1 L D K	、各階3	3 戸		有効率 の理由	<u> </u>	100.0 %	外階段	のため		
(3)	-3 総収益	. 色出点	L h訳												
	階層	用证		床面	積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	Į į	月額支払賃	5料	a保証金等(月数	y) a保証金領	等 (円)
	14/6				(m²)	(%)	(m²)					(円)	b権利金等(月数	b権利金領	筝 (円)
		住宅			105.00	100.0	105.00)	1,790	,	187	, 950	1.0)	187,950
1	~ 1	11.0			100.00	100.0	100.00		1,700	_	107	, 500	1.0		187,950
2	2 ~ 2	住宅			105.00	100.0	105.00		1,820		191	, 100	1.0		191,100 191,100
	~														
	~														
	~														379,050
	計				210.00	100.0	210.00				379	,050			379,050
白	F額支払賃	 宣 米斗							379	,050	円 x 12	ケ月 =	=	4,548	3,600 円
а	共益費(管	理費)						100 円	/m² x	21	10.00 m²x	12ケ月	=	252	2,000 円
			の算出根据				周辺地域の対			案して					
			車場使用料					0,000 円			2 台×12	ケ月+		= 240	0,000円
			根拠、金額	須)			敷金により打			め計.		. 0/			0円
	≧室等によ + a)x 空		≒相当額 4(%)+(× 空	室率B(%))	4	,800,600 240,000			5.0) % =		253	2,030 円
` L	´ 人上計	+ a+						240,000	11 ^		3.0	70 -			3,570 円
			益(空室損気	夫考慮	 		379	,050 円	× 95	5.0 %	% ×	1.	00 % =		3,601 円
			金及び償却			慮後)	償却	年数(,050 円	4	年) 5.0 %		 回り(1.00 %)		2,293 円
7	-の他の収/	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×	9/	6 ×		% =		0 円
*	能収益	+	+ +					4,8	84,464 円]	(26,691	円/㎡)	
(3))-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					L .	()内は支	払賃料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	1	事情社	甫 時,	点修 標準化 補正	∠ 建物 建物 差修 □		域要 比較		皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а					100	_ [<u>100</u>		10	001	100	_ _ 1		対象基準階の 月額実質賃約 1 80	
b	b 100 [1 100				100	_		月額支払賃			
С	c () [] 100 c 100 [100] 100	100] []	100]		基準階 2	F B		
	-)	[] 100	_	$\frac{1}{1} \mid \frac{100}{1}$] []]			

				` '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		173,200 F	7	43,300,000 × 0.4	%	
維持管理費		504,060 F	7	5,040,600 × 10.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	111,400 F	7	查定額		
公租公課	建物	368,000 F	7	43,300,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		43,300 F	ŋ	43,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		43,300 F	7	43,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		1,243,260 F	ŋ	(6,794 円/㎡) ((経費率	25.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	Ď	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格: 建物等	等価格)	40 %	Ď	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	等価格)	20 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,300,000 円		,	設計監理	
				200,000 円 / ㎡x 210.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575		0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % +	0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,489,750 円 13,605 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,			
総収益					4,884,464	円
総費用					1,243,260	円
純収益 -					3,641,204	円
建物等に帰属する純収益					2,489,750	円
土地に帰属する純収益 -			\dashv		1,151,454	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,127,849	
×				(6,163	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	ó			
		35,245,281 円	3	(193,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) - 9 宅地-7

T 11:54		不動主力
N o	所在及び地番 福岡市博多区春町 2 丁目 1 0 番	不動産ID 2900000239814-0000
2	個	2900000239614-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27 28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償	
福岡博多(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士納富	久雄
(N) 字 = 11 / 开 25		4 400 000 00	1 m ²	よたこの価格	5 700 000 🖽 / m²

5,700,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 4,300,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 22日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

	塩化 計画 限り 人人											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 mai 3 - 1 - 1 - 1 - 3 -	多区博多駅 〔1 - 1 2	禄 1 丁目 2 - 6 」	ነ ት	地積 (㎡)	(719)	法令上の規制等			
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	四の土地の				供給 処理施 設状況	理施 接近の状況			商業 (80,600) 防火
	長方形 1:3.5	店舗兼事務所 SRC 9		中高層事務所、ホテル等 が建ち並ぶ駅前商業地域 関道、 背面道		博多150	m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)			
(2)	範囲	東 30 m、西	20 m、	南 50	m、北	50 m - 村	票準的使	用高層	店舗兼事	務所地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	46 m、	規模	. (600 ㎡程	度、	形状 ₹	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし			街路-	m国道	交通施設		尺 東方1	50 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				<u></u> あり今後:		性を維持	するもの			上 i価のi	 割高感は存するもの
. ,	そう そうな そうな そうな とうない かいま とうない かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま かいま しゅう	高層店舗兼事					(4)	対象基準 の個別的 因		5路		+5.0
	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較活 収益還元法	比準価 収益価		,	0,000 円/ 0,000 円/						
		原価法	積算価	———— 格		/ 円/	′ m²					
		開発法	開発法	による価格		/ 円/	′ m²					
(6)市	5場の特性	大手不動産業者	í等である。 ス善傾向がឆ	ファンド [®] 質著である	等を中心! ため、オ:	こ投資意欲に フィス用地の	は強く需!	要は堅調 堅調に推	であり、 移してい	新規供給 いる。なお	物件カ	7ィス等の開発を行う が少ない博多駅前地区 変商業地の取引は少な
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	における市場性 き価格であるか	を反映する	る適切な価値 過程におい	格が求め て多数の数	られたものと 想定要素を含	と思料す 含むこと	る。一方 等から規	、収益(範性は1	格は投資 や劣るも	用不動のと判	見在の不動産投資市場 加産であれば重視すべ 川断した。よって、比 面額を決定した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 と 要因の 比較	の比	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の	5,600,0 通地点(代表標準均	00 円/㎡ 05号と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的 要 因 (地 均	□ 」 は縮小	\傾向です	あるが、高	島い地価	上昇率が継	態続して	学を背景に地価上昇率 こいる地域も多い。 空室率も改善傾向で
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 礼 公示価格	^{標準地} 福岡博多	5 - 00 円/㎡	形 状 成 況 里 因		si あるか n) 個別的	が当該地域		感も存し.			エエ平 5以音順円で上昇に留まっている。
前か	変動率 年間	+1.8 % 半年	手間 +1.1	% の	`女 🗠	ม ′						

	33.异1四个	H#7C	ranv										IMIT	(学)	///) - 1	七地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	直路の	主要設の	要交通的 状況	ŧ l	法令上の規 制等
а	福岡博多 KDH	7 福	岡市博多区				更地	(長:	方形	北西36 南東4 m				(新業 100,571) 車場整備地区
	- 2	07										二方路					
b	福岡博多 K		岡市博多区				更地	((ま) 形	ぼ整	北東10 北西10 角地				(⋽業 100,600) 車場整備地区
c	- 5 福岡博多	11 16 7=8	回市博多区 図市博多区				建付			不	整形	南西31	m 市道			- F	 新業
	KDH	01	可印贷多区				地	()	正川	南東22 北7 m 三方路				(100,500) 車場整備地区
d	福岡博多	-	到市博多区				更地			ほ	 ぼ長	東16 mr	声道			Till I	
	CDH	01						(方	形	南4 m 角地					100,500) 車場整備地区
е								()							
	-							,									
NO	取引(西格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準((円/㎡		固別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		000 050	100			5 700 A	街		0	.0	0 000 000
b	(4,839)	[100.0] 	[106.8]	100	100		,698,952	_10			5,730,4	接	通・ 近	0	.0	6,020,000
c	4,537	,924 V	100.0]	100	100	[103.0]	4	,705,343	10	8.4] 0		6,001,7				.0	6,300,000
_	3,329	,569	[100.0]	100	[93.0]		4	,000,286		9.1]		5,789,1	四 ⁵ 26 行i		+5	.0	6,080,000
d	(3,932	124	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [105.0]	3	,744,880	100	0 5.4]		4,966,6		以 の他		.0	5,220,000
е)	100	[]	100	100		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	_10	0		4,300,0	04		[105.0	-	3,220,000
NO	ア事情	<u></u> イ月率		100 補正の内記		[]] [-	 の比較の	 内訳		100		
	の内容	変動率		111111111111111111111111111111111111111	`						٨٨٢		, , , ,				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近 .	-7.0	環境	-10.0
		0.00	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		-2.0	L ¦ その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・技	妾近 .	-2.0	環境	-13.0
		+0.57	画地	+3.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С	正常	%/月	街路		├ ├交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近 .	-3.0	環境	-25.0
		+0.33	画地	-3.7	 ¦行政		その		-	 行政		-5.0	L ここここ その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・技	妾近 .	-3.0	環境	-13.0
		0.00	画地	+5.0	L ¦ 行政	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政		-5.0	L ¦その他		0.0		
е		% / 月	街路		├ ├交通・持	5近	環境			街路			交通・技	妾近	 	環境	
			画地		L ¦行政		その	-		 行政			L ¦その他		L		
— オ!		央定の現	 里由				•						<u>'</u> 〔比準個	格:		5,910),000 円 / ㎡

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	E 時点(修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	318,396,974	98,564,485	219,832,489	89,676,000	130,156,489	(0.9290) 120,915,378	(3.6 0.4)
	収益価格	3,778,605,563	円 (5,26	0,000 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						

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

	用	途 ————		建築同	面積		(m²)		構造・『	階層		延床	面積 		(m²)				
店舗兼事務院	斩					426	.01	S	12	F				4,416.2	25				
公法上の	規制等																		
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	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 [!] 防火	也区	1	100 %		600 %		600 %	% 719 m 14 5 mx 50 0 m				前面道路: 特定道路ま	国道 での距離:	30.0 m m					
想定建物的	の概要	1 階:店 式 4 8 台			階:事和	务所、	駐車場は	タワー	有効率 の理由	(68.0 %	同種建物	勿として標準	声 的					
(3)-3 総収i	益算出内	讨訳																	
階層	用道	<u> </u>	床面		有効 率	有	効面積	支払賃料	たり月額 ^斗	F	翻支払賃	[料 a	保証金等(月数	/					
				(m²)	(%)		(m²)	(円)							(権利金等(月数	,	(,
1 ~ 1	店舗			414.67	68.1		282.24		13,000	3,669,120		, 120	12.0	0 44,0	29,440				
	2 ~ 12 事務所		363.78 68.0			247.50		7,000		1,732	,500	12.0	0 20,7	90,000					
~																			
~																			
~														272,7	'19,440				
計			4,	416.25	68.0		3,004.74				22,726								
年額支払1											円 × 12			272,719					
a共益費(f		の算出根拠	1			E 27	1 地域の共	,000 円/			4.74 m²x	12ケ月	=	36,056	880 円				
		の昇山低拠 車場使用料				问迟		一旦小台 ,000 円/-			· 旦 C。 48 台 x 12	 ケ月+		= 20,160	.000円				
		根拠、金額				敷金	等により	-		め計	 †上しなし	.1.			0 円				
空室等に							308,7	776,320	円 x		4.0	%	-						
. ,		4(%)+(× 空	至率B((%))	+	20,1	160,000	円 x		4.0	% =		13,157					
以上計		 益(空室損失	- 老佬%	<u>&</u> \			070 710	440 III	06	.0 %		1.0	0 % =	315,778					
		ュ(空至損失 益及び償却額			盧後)		272,719,			.U % 年)	· × 運用利		0 % = %)	2,618	107 円				
			`					円×		%	X		= '		0円				
		保証金等の	運用益([空室損失	考慮後)			円 x		%	· ×		% =	□ /²\	0円				
総収益 (3)-4 1 ㎡		+ + 	賃料の	省出根地	Л.	() 内は支持		6,974 円		(442,833	13/111)					
NO 事例者		事例の第 実質賃料	実際	<u>事出版</u> 事情补 正		点修	標準化補正	建物差修正	格 地地	 或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料	基準地基準隊	皆の賃料				
a -		()				<u>100</u> []	100)]	100	_		対象基準階の 月額実質賃料 7,070	l)円/㎡				
b -		()	<u>100</u>			<u>100</u> []	100] [)]	100			月額支払賃料 (7,000	∮)円/㎡)				
С		,	,				100	100	100)]	100	_		基準階 3 F	В				

				,				
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠				
修繕費		7,950,000 円	3	1,590,000,000 × 0.8	5 %			
維持管理費		46,051,085 円	3	328,936,320 × 14.0) %			
	土地	27,868,400 円	3 :	査定額				
公租公課	建物	13,515,000 円	3	1,590,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000		
損害保険料		1,590,000 円	3	1,590,000,000 × 0.10) %			
建物等の取壊費用の積立金		1,590,000 円	3	1,590,000,000 x 0.10) %			
その他費用		0 F.	3					
総費用								
~		98,564,485 F	3 ((137,086 円/㎡)	(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	等価格)	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数		60 €		
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n b : 仕上の経済的耐用年数		30 €		
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 É		
m:未収入期間		2.0 年		: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9290		
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		算出根拠				
建物等の初期投資額		1,590,000,000 円		,	設計監理			
				350,000 円 / ㎡× 4,416.25 躯体部分 仕上部分	`	3.00 %)		
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0564		0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 %				
建物等に帰属する純収益 ×	(89,676,000 円 124,723 円/㎡	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益		121,120 137 111	,					
総収益					318,396,974	円		
総費用					98,564,485	円		
					219,832,489			
建物等に帰属する純収益					89,676,000			
土地に帰属する純収益 -			130,156,489					
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		+		120,915,378			
×				(168,172	円 / m²		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %						
		3,778,605,563 円		(5,260,000	円 / m²		

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 1 宅地-7

T 1134		<u> </u>
N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区博多駅東1丁目245番	2900000167057-0000
2	福岡市博多区博多駅東1丁目246番	2900000167058-0000
3	福岡市博多区博多駅東1丁目247番	2900000167059-0000
4	福岡市博多区博多駅東1丁目248番	2900000167060-0000
5	福岡市博多区博多駅東1丁目249番	2900000167061-0000
6	福岡市博多区博多駅東1丁目250番	2900000167062-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 1,380,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,220,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	∃ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	910,000 円/m²
	A10 7 7 7 0 0	7 / F \ /#-ta @ (F*#	T#/##	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3	∃ (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基 準 地	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市博	2 E = V 2										
		「東光2 -		2丁目15 <i>2</i> 6」	2番2外				地和 (m²)		,133)	法令上の	規制等
	形状	敷地の利用 <i>の</i> 況)現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		で 要な交通施記 近の状況	ひとの	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1:2.5	事務所兼倉庫 RC 3	高層	事務所、営業 共同住宅等が 線商業地域		 南西20 m 国道、 背面道		水道、ガス、下水	博多8	00 m		(その他) 地区計画等	
								1.5				(90,400)	
(2) 近	範囲	東 150 m、西			m、北 - "		標準的個			事務所地	-	_,	
隣一	標準的画地の形物			,	ラ 約 - /-	54 m、	規模 		100 m²		_	まぼ長方形	
地 域	地域的特性	特記 自動車関 ンション も立地 事項	連店舗のは 及び賃貸マ		街 20	m国道	父:	通 博多劇	尺 北男	₹万800 m	法令	商業 ¦(80,400) ¦	
	地域要因の将 来予測	博多駅から徒歩 歩圏内でマン			 面し、沿i		集積に	とどまら			「 が高い。	」 。当地域は馬	Rから徒
	有効使用の判定	中層店舗兼事					`	4)対象基準 の個別的 因		方路			+3.0
` '	定評価の手法	取引事例比較法			•	.,	/ m²						
0)	適用	収益還元法	収益価		1,05	,	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
(a) -	-18 - 4+ W	開発法 同一需給圏は、		による価格			/ m	ht국수 교급	÷ L - + 7	ナれ南田	5.±2.1+	て動立ごが	□U°
(0)巾	場の特性	のほか不動産技 得に前向きな需 、用途や規模等	と資家及び 要者が依	法人等であ 然として根	る。近時 ⁻ 強く、更I	では今後の こマンショ	動向を見 ン用地の	見据えた投 D取得も依	資・開 然とし	閉発もみられ ケて根強い。	、オス 需要の	7ィス売買市: 0中心となる(場では取 価格帯は
` 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、類 方、収益価格に た。但し、近隣 格を中心に、収	t、土地価 幹地域は収	格に見合う1 益性を基礎	賃料水準1 に意思決え	こ達しつつ 定される地:	あるが 域である	建築費の高 るため考慮	騰で紅	収益が圧迫 である。よ	!され、 :って、	若干低位に活情頼性の高い	求められ ハ比準価
(8) 公規fi 示準标	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規		標内 準 化			地 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	-		補正	行政		因 行政 その他	
をた	16 ch ++ Mt 11. 77			[]	101.1-45			z. ++ N+ III.		その他		Lul. 45-06	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	亏 5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因のと 較		のと		内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	-7.0 0.0 +56.0
基の 準検	前年指定基準	_	[109.6]	100	100	[102.0]	- 1,2	220,000	補正	行政	+5.0 0.0	因 行政 その他	0.0
地討	, ,	000 円/㎡	100	[105.0]	[145.1]					その他	0.0		
(10) 対年 象標の	り、別午信年1111位	1,090,0	00 円/㎡	価 変 格 動	要因	^	訳周辺の 等の取得	開発が進行意欲は旺息	か、投i 盛であ ^り	資ファンド等 Ĵ、取引利回	手を中心 回りは低	ンにオフィス! 低下傾向にある	ビルやホ る。
基準相 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地標準地	ฏ券と同一地 - -	形状成況	世 埋 要 因					多様性が見返 画は引き続き		マンション/ 頁向にある。	用地とし
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+11.9 % 半4	- 円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因		ク要因に	変動はなり	, I _o				

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事	I		也番並びに	「住居表示		類型	地積	. 2.		画地		道路の	主	要交通	沲	法令上の規
	例番号	=	」等			点	型		(m²)	の	形状	状況		設の	の状況		制等
а	福岡博多 C	7 福	岡市博多区	_			建付地	(ほ) 方	ぼ長 形	北西40 南東6 n					商業 (100,400)
	- 11	13										二方路					
b	福岡博多 C		岡市博多区	:			建付 地	((ま) 方:	ぼ長 形	北東25	m市道				商業 90,434)
c	- 4 福岡博多	03 福	岡市博多区				建付			Œ	ぼ整	西25 m	 国道			Ī	 商業
•	C	, 14		-			地	() 形			 -				100,500)
	- 8	07															
d	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(ほ ₎ 方:	ぼ長 形	南東35	m市道			(奇業 (100,500) 注車場整備地区
e	福岡博多		——————— 岡市博多区				更地				ぼ長	南東25					商業
	C - 11:	20						() 方: 	形	南西5 加準角地	n				100,500)
NO	取引化		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 / ㎡)	地切の			 惟定標準 円 / m²		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[108.3]	_100	_100			_100)			往	路	0	.0	
b	719	738	100.0]	100 [112.0]	100.0]	100		756,773	100	1.2]		1,236,5	^	通・近	0	.0	1,260,000
D	1,065	, 5,936	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1,	193,848		0.0]		1,193,8		境	0	.0	1,220,000
С	(1 106)	100 [100.0]	[106.3] 100	100	100 [100.0]	4	271,362				1 204 2		迊	+2	.0	1 210 000
d	1,196)	100.03	[103.0]	100.0]	100.03	1,	211,302	100			1,284,2		政	0	.0	1,310,000
	1,335	6,690	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1,	375,761	_	5.5]		1,191,1	35 -	の他		.0	1,210,000
e) 3,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [103.0]	1.	027,597	100 [79			1,297,4	l71		[102 .0	ם]	1,320,000
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記				,									
а	正常	% / 月	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
		+0.83	画地		 行政		その		· 	 行政			 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		│ ┌交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	0.0
		+1.20	画地	0.0	├──	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	 !	0.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		+1.25	画地		- - 行政		その		0.0	 行政		+10.0	L		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路			交通・		-2.0	環境	+5.0
		+0.50	画地		行政		その		 	 行政		+10.0	<u></u>		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・		-4.0	環境	-25.0
		0.00	画地		¦行政		その		· 	 行政		+10.0	<u>.</u>		0.0	L	
	 比準価格別	† 中 の	↓ 理由		T .		T .						<u>'</u>	価格:		1 20	0,000 円 / ㎡

の価格	成工事費の補 E後の価格 (円/㎡)
(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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造成 修正	E後の価格
造成事例番号 - 所在及び地番 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 造成 の価格 修正	E後の価格
	E後の価格
┃	E後の価格
(円/㎡) (円/㎡)	
<u>100</u> [] 100 <u>100</u> [] 100	
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 股 個別的要因の 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	周達原価 (円/㎡)
100 [] 100 (%) 100 [] 100	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/㎡	
内訳	
地 内容 成 帯	月率変動率
% / 月 事 費 % / 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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	153,731,376	46,904,240	106,827,136	66,552,000	40,275,136	(0.9462) 38,108,334	(3.6 0.4)
	収益価格	1,190,885,438	円 (1,050	0,000 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

										がたまま				
	用	途 —————	建築	面積	(m²)		構造・原	階層		延床同	五積		(m²)	
店舗兼事務	所				500.00	R C	8 F	:				4,020.0	0	
公法上の	規制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	債率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、			
商業 地区計画等 準防		90 (%	400 %	400 %	1	, 133 m²	21.	.7 mx 5	54.9 m	前面道路: 特定道路ま	国道 での距離:	20.0 m m	
想定建物	の概要	店舗:4室、	事務所:	各階8雪	室を想定	a	有効率)理由	7	72.8 %	当該建物	勿の構造、陥	皆層としては標 ³	善的	
(3)-3 総収	益算出内					-			'					
階層	用道	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当たり月額 月額支払賃 支払賃料			詳 a	保証金等(月	数) a保証金等	(円		
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月費	数) b権利金等	(円	
1 ~	店舗		500.00	60.0	300.00		4,235		1,270,	500	10.0	0 12,7	05,000	
2 ~ {	事務月	折	500.00	75.0	375.00		3,780		1,417,	500	8.0	0 11,3	40,000	
~			20.00											
~														
~			4,020.00	72.8	2,925.00				11,193,	000		92,0	85,000	
計	在 业 1				_,,		44 400	200 5				404.040	TI	
年額支払 a共益費(600 円/m			円 x 12 ⁻			134,316,		
		の算出根拠			600 円/㎡ x2925.00 ㎡ x 12ケ月 =21,060,0周辺地域の標準的な管理費により査定								000 []	
その他の	収入(駐	車場使用料等)										= 3,840,	000 円	
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額)			敷金等で担保	されてい	3						0 円	
空室等に (+ a)x		≒相当額 A(%)+(x:	空室率B((%))		376,000 円 840,000 円			4.0 4.0	% % =		6,368,	640 円	
以上計	+ a+											152,847,	360 円	
保証金等	の運用記	益(空室損失考慮	後)		92,085	,000 円 ×	96	.0 %	×	1.0	0 % =	884,	016 円	
権利金等	の運用記	益及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却	年数(円 ×	1	年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円	
その他の収	八に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円	
総収益		+ +				153,731	,376 円		(135,685	円/㎡)		
` /		D月額支払賃料			()内は支		, 111.1		₩	k	≒ ====================================	廿 傑比廿姓和	kの任…	
₩ 事例	奎亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情 ² 正	補 時, 正	点修 標準化 補正	, 建物格 差修正	り、地域の関係の関係を	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 /㎡)	基準地基準限	省の資本	
a -		2,660 (2,646	100	[100] 100	-	100	100		100 [100.0]	3,111		· 円/㎡	
b -		3,992 (3,992	100	[100 100		100 [93.0			100 [100.0]	4,167	月額支払賃料 (3,780) 円/㎡	
С			100	[<u> </u>	<u>100</u>)]		-]		基準階 3 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	¥	ミ額相当額		算 出 根 拠						
修繕費		5,900,000 F	ŋ	1,180,000,000 x 0.5	%					
維持管理費		22,290,240 [IJ	159,216,000 x 14.0	%					
() TD () +m	土地	6,324,000 F	၂	查定額						
公租公課	建物	10,030,000 F	၂	1,180,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000				
損害保険料		1,180,000 F	၂	1,180,000,000 x 0.10	%					
建物等の取壊費用の積立金		1,180,000 F	၂	1,180,000,000 × 0.10	%					
その他費用		0 F	၂							
総費用										
~		46,904,240 F	7	(41,398 円/㎡)	(経費率	30.5 %				
3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.6 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %				
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		60 £				
b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)				n b:仕上の経済的耐用年数		30 🕏				
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	ó	n c: 設備の経済的耐用年数		15 £				
m:未収入期間		1.5 年	E	:未収入期間を考慮した修正率	().9462				
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額		算 出 根 拠						
建物等の初期投資額		1,180,000,000 円		200 000 171 / 2	設計監理					
		0.0504		286,000 円 / m ² x 4,020.00 m ² 躯体部分 仕上部分	î× (100%+	3.00 %)				
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0564		0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 %	+ 0.0852 ×					
建物等に帰属する純収益 ×	,	66,552,000 円 58,740 円/m								
	(30,740 17 111	')							
					153,731,376	円				
総費用					46,904,240	円				
					106,827,136					
建物等に帰属する純収益				66,552,000						
土地に帰属する純収益・			\dashv	40,275,136						
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		38,108,334							
×				(33,635	円/mi				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	ó							
		1,190,885,438 円	3	(1,050,000	円 / ㎡				

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 2 宅地-7

	UE TO	192 (11) 0 2
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区東光2丁目152番2	2900000199005-0000
2	福岡市博多区東光2丁目154番2	2900000199008-0000
3	福岡市博多区東光2丁目175番1	2900000199027-0000
4	福岡市博多区東光2丁目177番	2900000199029-0000
5	福岡市博多区東光2丁目178番	2900000199030-0000
6	福岡市博多区東光2丁目179番	2900000199031-0000
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		·

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
福岡博多(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額 295,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,170,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	910,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 0 0 0	(F) /T+2 O 15*I	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに福岡	市博多区	【神屋町	229番	1 外					地 (㎡		252)	清	大令上の共	見制等
準地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の種	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		,500)	
	長方形 1:1.5	空地			の事務所第 舗等が多い		北西36県道	3 m		水道、 ガス、 下水	中洲	川端1 km		駐耳	その他) 巨付置義教 ,500)	务
(2)		東 130 n		60 m、	南 20.	m、北	60 m	極消	車的使	田山田屋	」 事務F	·····································	全地	(00	,,,,,	
近	 標準的画地の形	1	········· 間口 約	•		···、25	20 m					1程度、	形状	€方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記	すべき			街 3 6				! 中州/ km		北西方1	法令	商章		
"		事項				路			施設	:			規制	I I		
	地域要因の将 来予測	地域の北側賃貸マン										り近く地域 る。	発展の	期待	感は強い	し。また
(3) 揖	最有効使用の判定	中層事務	所兼共同	自住宅地	!				` ´	対象基準 の個別的 因		ない				
()	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	1,21	0,000	円/m	ı̈́	Д						
0.)適用	収益還元法	<u></u>	収益価権	各	1,02	0,000	円/m	ว้							
		原価法		積算価村			/	円/m	_							
		開発法			こよる価格		/	円/m								
(6)∄	万場の特性	地域の周辺	には国	際会議場	影があるほれ	か、周辺	で開発	事業が近	進捗す	るなど、	取引	. 法人企業 需要は高い 1 5 0 万円	。需要0)中心	いとなる	
· 核	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方、収益	は価格は	賃料水準	ҍは上昇傾Γ	句にある:	ものの、	建築費	量の高層	騰により	、や・	場価格を反 や低位に求 鑑定評価	められた	_。	よって、信	言頼性の
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	≝ 交通		地域要		
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		r	1	100	100	ſ	1			補			因	行政	
格し をた		円 / r	n 1	100	[]		- - 100					E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 持号 5 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-10.0 +5.0 +75.0
基の	前任指定其消	■地の価格	[1	09.6]	100	100	[100	0.0]			補	甫 画地	+5.0	因	行政	-10.0
準検 地討	4 000	,000 円/r	\vec{n} 1	100	[105.0]	[148.8]	100)	1,16	80,000		E 行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら が が年標準価格	1,0	60,000		価 変 格 動	一般的要。因		 量岡市内 3 。	におい	 \て利便 ⁽	性の高	いオフィス	・住宅月	月地の	の需要は明	<u></u> <u>-</u>
基準 準価	・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地		標準地等。	と同一地; -	形 状 成 況	1 1				ごく、まご は傾向に		北地区にも	比較的過	玉し N こ	ことから、	当該地
地格 の等 前か	公示価格] +10.4 %	_	円/m²	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	固別的要	因に変	を動はな	l I。					
או הא	友劉学 牛甩	J TIU.4 %	1++10	J	70 07											

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 3 宅地-2

(1)	比準価格算	拿定内	·訳													
NO NO	取引事例番号	F		2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	- IF の用	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多了 C	7 福間	岡市博多区				建付地	(ほほ)方刑	 ぎ長 ド	北東25 г	加市道			新業 90,434)
	- 40	3														
b	福岡博多 C		岡市博多区				建付地	(ほほ 形	ぎ整	西25 m国	道			5業 100,500)
c	- 80° 福岡博多	_	岡市博多区				更地			ほほ	 デ長	南東25 г	 m厚道		क	 新業
	日間日母シ	/ T#I					X 75	(方形		南西5 m				100,500)
	- 1120	0										準角地				
d	福岡南70	福岡	岡市南区				建付地	(長方)	 5形	南西23.4 北東14.				5業 100,400)
	- 50	7								\perp		二方路			\perp	
e								()						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地が因のは	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較)	査定価格 (円 / ㎡)
а	()	100	[112.0]	100	100			100				街路		0.0	
b	1,065,	936	100.0]	100	100.0]	[100.0]	1,	,193,848	100	1.9] 0		1,299,07	73 交通 接近	(0.0	1,300,000
	1,196,	013	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1,	,271,362	[100	0.9]		1,260,02			0.0	1,260,000
c	(1,058,) 425	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [103.0]	1	,027,597		0 <u> </u>		1,093,18	画地	. С	0.0	1,090,000
d	()	_100	[104.2]	100	_100		·	_100	0			一 行政		0.0	
e	1,018,	110	100.0]	100	100.0]	[104.0]	1,	,020,068	100	7.4] 0		1,167,12	26 その	他 0 [100 .	0.0 0 1	1,170,000
		1	[]	100	[]	[]]]				100		
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地域	ず要因	の比較の	内訳			
a	正常 %	/月	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
		1.20			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接		環境	0.0
		1.25			- - - 行政		しての			 行政		i	その他	0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		┆ ┆交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	-5.0
		0.00			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		しての			 行政			その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	0.0
		0.70			- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- ¦その			 行政		i	 その他	0.0	L	
e	9/	/月	街路	14.0	交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接		環境	
			 画地		 行政		- ¦その	 他		 行政			 その他		L	
			1		T.		i					i				

													` '		
(2)積算価格算定区	勺訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に	存し、	再調達原何	聞の	把握が团	難な	ため			
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原化	両法の適用が	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	証	時点修正		の価料	D補修正後 A (円/㎡)	道	b成工事費 (円/n	ı๋)	標準	化補正	時点個	修正	追修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>)0 </u>	<u>L</u>]		
付帯費用 (円 / ㎡)	標準化	〈補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の)比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	室動 率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Ž		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	31,573,555	9,069,484	22,504,071	13,930,800	8,573,271	(0.9638) 8,262,919	(3.6 0.4)
	収益価格	258,216,219	円 (1,02	0,000 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						

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

(3)-2 想定發	建物の岩	大況 大況													<u>-4</u>
	用	·····································	建築	面積	(m²)		村	構造・阝	皆層		延床	面積		(r	n²)
事務所兼共同	司住宅				200.00		R C	5 F	=				1,	020.00	
公法上の規	見制等														
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率	等」	地積		間口・奥行			前面道路、幅員等			
商業 駐車付置義務 準防	务	90	%	500 %	500	%	2	252 m²	13	.0 m× 2	20.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物の	の概要	事務所は標準	≝的使用、	住居は約	 約24㎡の単	.身用		 有効率 理由		80.4 %	この種的	の建物の構造			票準
(3)-3 総収益	二二	 訳													
階層	用遊		面積	有効率	有効面積	助面積 1㎡当たり月額 支払賃料			月額支払賃料			a保証金等(月数	女) a保i	正金等	(円)
14/8			(m²)	(%)	(m	²) ((円)			((円)	o権利金等(月数	b権和	自金等	(円)
1 ~ 1	事務原	新	200.00	60.0	120.	00		3,750		450	,000	8.0)	3,600	,000
2 ~ 2	多年 2 事務所 2 ~ 2		200.00	80.0	160.	00		3,600		576	,000	8.0)	4,608	,000
3 ~ 5	住宅		200.00	90.0	180.	00		2,800		504,000		2.0	2.0 1,008		,000
~			20.00												
~															
計			1,020.00	80.4	820.	00				2,538	,000			11,232	2,000
年額支払賃	 重料						:	2,538,	000	円 × 12	ケ月 =	:	30	,456,00	00 円
a共益費(電	含理費)					1	170円/㎡;	<	820	0.00 m²x	12ケ月	=	1	,672,80	00 円
		の算出根拠			周辺地域の標準的な管理費により査定										
	•	車場使用料等)			·								648,00		
	•	根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 32,128,800 円 × 4.0 %									0 円
空室等に。 (+ a)x 3		★相当額 A(%)+(x)	空室率 B	(%))	+		18,000円;				% =		1	,311,07	′2 円
以上計	+ a+						.,							,465,72	
保証金等の	の運用部	益(空室損失考慮	養 後)		11,23	32,00	00 円 ×	96.	.0 %	×	1.0	00 % =		107,82	27 円
権利金等の	の運用部	金及び償却額(宮	室損失考	慮後)	償	却年	数(円 ×	í	筆) %	運用利 x	l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×		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					31,573,5	555 円		(125,292	円/㎡)		
``		D月額支払賃料			()内は										
NO 事例都	詩号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情 正	補 時.	点修 標準 補正		建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準院格差修正		定実質賃料 7 円 1 円 1 円 1 円 1 円 1 円 1 円 1 円 1 円 1 円	基準地	基準階の	D賃料
a			100	[<u>100</u>	_		100 [)	100	- 1		対象基準月額実質	階の 質賃料 2,805 F	IJ/m²
b		(100] 100	_	_100	100		_100	-		月額支持		
- C		(100] 10	0 []	100	100] ——)	100]		基準階	3 F	В
-		() [] 10]	[]	[]]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		1,235,000 F	7	247,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		4,260,984 F	ŋ	32,776,800 x 13.0	%	
	土地	980,000 F	7	查定額		
公租公課	建物	2,099,500 F	7	247,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		247,000 F	7	247,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		247,000 F	၂	247,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	၂			
総費用						
~		9,069,484 F	၂	(35,990 円/㎡) ((経費率	28.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	穿価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	穿価格)	30 %	ó	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	穿価格)	30 %	ó	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		247,000,000 円		005 000 FI / " 4 000 00 " 3	設計監理	
一工小厅上的 (岭) 黑		0.0504		235,000 円 / ㎡x 1,020.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0564			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(13,930,800 円 55,281 円/mi				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					31,573,555	円
総費用					9,069,484	円
純収益 -					22,504,071	円
建物等に帰属する純収益					13,930,800	円
土地に帰属する純収益 -			1		8,573,271	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				8,262,919	円
×				(32,789	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	ó			
		258,216,219 円	3	(1,020,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区神屋町229番1	2900000155696-0000
2	福岡市博多区神屋町229番2	2900000155697-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡博多(県) 5 - 4 宅地-1

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

鑑定評価額680,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,330,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	990,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 7.7 0.0 00.0	/ F \ / (\frac{1}{12} \frac{1}{12} \frac{1}{	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市博多 「博多駅南!			20番					地積 (㎡)		511	浸	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺 況]の土地の利	利用の状	処理			供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	商業 (80 準防	,500)	
	長方形 1:1.2	店舗、事務所兼共 同住宅 RC 9	住宅の	事務所ビル ほか、営業 る商業地域	新等も	北東25 市道	m	7	K道、 ガス、 下水	博多1.	2 km			500)	
(0)	<u>~</u>	± 00	20	± 45.	مال	75	+無 3生 6	56/± III		亡坐击	70 CT # # IF	14 ウ+	` _	,500)	
(2) 近	● 範囲 標準的画地の形料	東 80 m、西 大等 間口	20 m、		5 m、北 75 m │ 標準的使用 │高層店舗 圓行 約 24 m、 規模 500 n					広部 す ? 500 ㎡和		形状!		I%	
隣		^寺 □□ 特記 特にない	מא בו	川、 突1.	街!25	24 m、			1		±反、 方1.2 km			び 象基準地	レ同じ
地	2023年71年1年	1寸記 行にない			1±J ∠ ⊃	川中坦		又坦		() 用果	刀I.∠ KIII	144	י צונא. ו	水埜华地	C 19 U
域		事項			路			施設	 			規制	1		
	地域要因の将 来予測	中高層事務所ビ 維持で推移する				商業地域	載である	。地址	域要因	に特段の	の変動は見	受け	5ħ	ず、当面	iは現状
(3)旨	最有効使用の判定	高層店舗事務所	兼共同住	宅地					寸象基準		l I				
(5)\$	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	 攵	1 27/	0,000	円/㎡	- B	D個別的 国	り安					
ı ` ′	遍定計画のテス D適用	収益還元法	収益価材	**		-,	<u> </u>	-							
		原価法	看算価t		/ 円/㎡										
		開発法		<u>-</u> こよる価格			円/㎡	-							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の範囲とする不動産ディることから、不動にばらつきが多い。	ベロッパ− 助産開発業	·等である。 ŧ者を中心l	需給動作	句として 也として	は、福の需要	岡市中 は旺盛	心部へである	の接近 。土地	性、用途σ)多樣性	Eに相	対的に	憂れてい
ì í	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	事務所及び共同化であり、現実市はな価格であるが、 格を標準として、	易の動向を 賃料、空	ほぼ的確し 室率の査算	こ反映し ⁷ 定や還元和	ているも 利回り等	のと考	察され 項目が	る。収 多く、	益価格 相対的	は、商業地 に規範性が	3の収益 「劣る。	き性に した	ニ着目し <i>†</i> ニがって、	た理論的 比準価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		団の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の □	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-8.0 +3.0 +26.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格	109.6]	100 [105.0]	100 [131.1]	[100.		1,320	0,000	補正	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-10.0 +22.0
(10) 対標基準価格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	1,160,00 通地点(代表標準地等				3) 部 【1) 中	の商業 ^は 高層事務	他に対す 多所ビル	する需要	' 面ではあ 要は強く かに共同	るが今なま 、国内外の は宅等も消 では総じて	の低金和 の資本語 配在する	充入力 3商業	が見受け <i>ら</i>	られる。
の等前が	公示価格	+14.7 % 半年	(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因												

807 807 阿博多 7 908 阿博多 7 505 阿博多 7 909 阿博多 7 1312 取引価格 (円/m 1,196,0° 1,269,68	福岡市博	多区 多区 多区 1 時点修 	価の補正 100			((定円格が))		西25 m回 北西8 m 南西3.9 角地 北西24.5 東5 m市 北西6 m 推定標準(円/ m)	市道順見道面別	的要因の	商業 (100,500) 商業 (100,400) 商業 (90,500) 商業 (90,300) 駐車場整備地区 商業 (90,360)
回博多 7 908 同博多 7 505 同博多 7 909 同博多 7 1312 取引価格(円/m	福岡市博 福岡市博 福岡市博 福岡市博 100 113 [100.	多区 多区 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面 方面	価の補正 100	補正	建地 貸建地 貸建地 更 推	定価格		方形 ほぼ形 台形	南西3.9 角地 北西24.5 東5 m市	市道 個別		商業 (90,500) 商業 (90,300) 駐車場整備地区 商業 (90,360)
阿博多 7 505 阿博多 7 909 阿博多 7 1312 取引価格 (円/m	福岡市博 福岡市博 福岡市博 (100 113 [100.	多区 多区 新補 時点修 正 [106.3]	価の補正 100	補正	建地 貸建地 更 推	定価格		台形長方形	東5 m市: 北西6 m	市道 面 個別		商業 (90,300) 駐車場整備地区 商業 (90,360)
岡博多 7 909 岡博多 7 1312 取引価格 (円/m	福岡市博 福岡市博 格子) <u>100</u> 013 [100.	多区 i補 時点修 正 [106.3]	価の補正 100	補正	建付 地 更地	定価格		長方形	北西6 m	市道		(90,300) 駐車場整備地区 商業 (90,360)
岡博多 7 1312 取引価格 (円/m	福岡市博: 路面: 事情: 100 113 [100.	铺 時点修 正 [106.3]	価の補正 100	補正	推	定価格			推定標準値	面固別		(90,360) 査定価格
取引価格 (円/m 1,196,0	格 (m²) 事情 (m²) <u>100</u> (113 [100.	[106.3]	価の補正 100	補正								
	13 [100.			100						I		
1.269.69) _ 100_		[100.0]	[100.0]	1	, 271 , 362	100 [92	.6]	1,372,9		0.0	1,370,000
.,200,00			100 [100.0]	-	1	,209,233	100 [90	.8]	1,331,7	- 44-76	0.0	1,330,000
1,204,65) <u>100</u> [100.	[106.4] [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1	,281,756	100 [97 100	.0]	1,321,39	回地 98 一 行政	0.0	1,320,000
1,176,23	1		[100.0]		1	, 176 , 237	[85 100	.9]	1,369,3	10 その他	0.0 [100.0]	1,370,000
事情 イ月	月率 ウ標準	0] 100 非化補正の内		[100.0]	1	,235,076					100	1,390,000
		0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0 借	5路	0.0	交通・接近	+4.0 ^{¦ 環^⅓}	 ^竟 -11.(
+1.	.25 画地	0.0	- └ ,		. L		· -	 亍政	i		0.0	
	00		_ i		L				i			^竟 0.(
常 % /			-		1		0.0					
					. L				i		0.0	·
	00		_ i		. L		0.0	5路 			+6.0 環境	 竟0.0
			-		1		0.0		1		0.0	<u> </u>
					- L				L			^莧 0.0
	内容 変	内容 変動率 % /月 街路 +1.25 一画地 % /月 街路 0.00 一画地 % /月 街路 +0.91 一画 街路 0.00 一画 地 % /月 街路	内容 変動率 ** % / 月 街路 0.0 = % / 月 街路 0.0 = % / 月 街路 0.0 = mm +5.0 ** % / 月 街路 0.0 = % / 月 街路 0.0 = % / 月 街路 0.0 = 0.00 = mm 0.0	**	内容 変動率 ***	内容 変動率 ***	内容 変動率 1	内容 変動率 1	内容 変動率 1	内容 変動率 1	内容 変動率	内容 変動率 1

(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、再舗達原価の押場が困難であるため	
(2)-1 原価注が適田できない場合その理中 ロボーン・フェース エヤン・フェース フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・フェー・	
(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 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
<u>100</u> [] 100 <u>100</u> [] 100	
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 正後の価格 有効宅地化率で 除した価格 地域要因の比 較 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)	再調達原価 (円/㎡)
$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$	
熟成度修正 [] / 100 積算価格 円/ m ²	
内訳	
素 事情の 内容 月率変動率	月率変動率
% / 月 事 費	% / 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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	78,369,704	21,396,803	56,972,901	35,059,400	21,913,501	(0.9451) 20,710,450	(3.7 0.4)
	収益価格	627,589,394	円 (1,230),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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

	(3)-2 想定發	建物の物	大況								ТЩ	희 博多(県) ───	5 - 4		也-4	
おきまり おきまり おまで ままで おまで ままで		用	途	建築	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(n	n²)	
理論地域等 医学性系字 指定登標本 医子管精本等 地根 田口・奥行 前面追訴、幅員等 信息 11 mm 21 mm 25 mm 21 mm 25 mm 21 mm 25 mm 21 mm 25 mm 25 mm 21 mm 25 mm 25 mm 21 mm 25 m	店舗事務所兼	東共同住	笔			240.00	R C	9 F	=				2,	535.00		
高麗 1 1 1 1 1 1 1 1 1	公法上の規	見制等														
照常的 90% 500% 500% 500% 511㎡ 21.0 mx 25.0 m 物定道路までの距離:	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			
根定陸物の限要 1階高線、2階事務所、3階以上は平均専有面積約	商業		00.0	,	500.0/	500.0/		544 m²	04.6)F 0	前面道路:	市道	25	.0 m	
3 6 m の 1 L D K を想定、タワー式駐車場 2 5 合 の理由	準防		90 9	0	500 %	500 %		511 M	21.0	J mx 2	25.0 m	特定道路ま	での距離	:	m	
開途 原画権 存効 有効 有効 有効 有効 有効 有効 有効	想定建物の	の概要	1階店舗、2 36mの1L	階事務所 DKを想	「、3階以 記定、タワ	以上は平均専存 フー式駐車場 2	百面積約 25台		73	3.8 %	標準的	なレンタブル	レ比を採用			
下記	(3)-3 総収益									•						
(㎡) (%) (㎡) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (元) (円) (元) (円) (元) (円) (元) (円) (元) (円) (円		用途	床 床i	面積		有効面積			月額	額支払賃	料a	保証金等(月数	数) a保証	[金等	(円)	
1 - 1 店舗	階層			(m²)	•	(m²)		料		(ш\	佐利仝等/日数	数) ト棒利	 全笑	(円)	
1 - 1 記譜 240.00 70.0 168.00 3,630 609,840 2 - 2 事務所 240.00 80.0 192.00 3,180 610,560 6.0 3,663				(111)	(70)	(111)	(11)				13)		,			
2 ~ 2 事務所 240.00 80.0 192.00 3,180 610,560 6.0 3,665 3.00 3.665 3.00 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,320 652,320 652,320 652,320 652,320 652,320 2.0 1,304 652,320 652,3	1 ~ 1	店舗		240.00	70.0	168.00		3,630		609,	840			7,310	,000	
2 ~ 2 事務所 240.00 80.0 192.00 3,180 610,560 1.300 1.300 652,320 2.0 1.300 1.3												6.0)	3,663,360		
3 - 9 2.0 1,30d 1,30d 1,30d 1,30d 1 - 1 1 1 1 1 1 1 1 1	2 ~ 2	事務戶	fi	240.00	80.0	192.00		3,180		610,	560			3,000,000		
3 - 9 2.0 1,30d 1,30d 1,30d 1,30d 1 - 1 1 1 1 1 1 1 1 1																
## 1 ~ 1 世車場 375.00	3 ~ 9	任宅		240.00	90.0	216.00	1	3,020		652,	320	2.0)	1,304	,640	
日 - 1	~															
### 2,535.00 73.8 1,872.00 5,786,640 10,981 9,132 年額支払賃料 5,786,640 円 x 12ケ月 = 69,439,66	4 - 4	駐車均	易	375.00												
## 2,535.00 73.8 1,872.00 5,786,640 9 9,132 年額支払賃料 5,786,640 円 x 12ヶ月 = 69,439,64	1 ~ 1													10 081	440	
年籍支払賃料 5,786,640 円 x 12ヶ月 = 69,439,64 a共益費(管理費) 140 円/㎡ x 1872.00 ㎡ x 12ヶ月 = 3,144,95 b共益費(管理費) 月辺の共益費水準を勘案して査定 - 3,144,95 を	計			2,535.00	73.8	1,872.00				5,786,	640					
a共益費(管理費) 140円/㎡× 1872.00㎡× 12ヶ月 = 3,144,96 b共益費(管理費)の算出根拠 周辺の共益費水準を勘案して査定 その他の収入(駐車場使用料等) 22,000円/台× 25 台×12ヶ月+ = 6,600,00 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 権利金等により担保されるため計上しない 空室等による損失相当額(+a)×空室率A(%)+(x空室率B(%)) 72,584,640円 x 4.0 % 4.0		└─── 賃料						5,786,	L 640 円	x 12	 ケ月 =		69			
その他の収入(駐車場使用料等) 22,000 円/台 × 25 台×12ヶ月+ = 6,600,00 貸倒れ損失(算出根拠、金額) 権利金等により担保されるため計上しない 空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A(%) + (× 空室率 B(%)) + 6,600,000 円 × 4.0 % = 3,167,38 以上計 + a+ (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 10,981,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 105,42 権利金等の運用益(空室損失考慮後) 10,981,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 105,42 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (農却年数(4年) 運用利回り(1.00 %) 0.2563 = 2,247,02 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 × % × % = 2 総収益 + + + + 78,369,704 円 (153,365 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 (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 (日/円/㎡) 正 #準階 (日/円/㎡) 正 #準階 (日/円/㎡) 本準地基準階の 接修正 (日/円/㎡) 「月額実質賃料 (日/円/㎡) (日/円/㎡) 100 [] [] [] [] [] [] [] [] [] [140 円/					=	3	,144,96	0 円	
資倒れ損失(算出根拠、金額)	b共益費(管	管理費)	の算出根拠			周辺の共益費										
空室等による損失相当額	その他の川	又入(駐	車場使用料等)			22	,000 円/台 × 25 台×12ケ				ケ月+		= 6	,600,00	0 円	
(+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%)) + 6,600,000 円 × 4.0 % = 3,167,38 以上計 + a+ - 76,017,28 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 10,981,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 105,42 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)			権利金等によ	り担保	されるため	め計上しない						0 円	
以上計 + a+ 76,017,25					(0())	72,	584,640	円×	4.0 %							
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 10,981,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 105,42	(+ a)× ≧	ご至举 P	N(%) + (× 3	S 至 本 B ((%))	+ 6,	600,000	円×		4.0	% =					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)													76			
9,132,480円 x 96.0 % x 0.2563 = 2,247,02 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 % = 総収益 + + +					虚後、		-							105,42	2 円	
総収益 + + + + 78,369,704 円 (153,365 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 田井	惟利玉寺(ツ 連用品	i 及い負却額(空	至損失考	僡俊)					理用利 X	り (り		2	,247,02	8 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 特点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の (円/㎡) a	その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	考慮後)		円,	<	% :	×		% =			0 円		
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 事情補 正 時点修 補正 標準化 補正 建物格 差修正 因の比較 格差修正 地域要	総収益 + + +						78,3	69,704 円		(153,365	円/㎡)			
a 100 [] 100	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					()内は支	払賃料									
- () 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 月額実質賃料 3,149 F b 100 [] 100 [NO 事例番	実質賃料 正 1					注 建物 差修正	7格 地域 と 因のは					基準地	基準階の)賃料	
b	а	<u>1</u>					.	100)		- - 1		月額実質	賃料	□ / ∞²	
	-	() -) '	1 .00	- L		J [,		,				J/[]]	
c <u>100 [] 100 100 100 </u> 基準階 3 F	b -			I -		-]		-]			3,020 円	g/m²)	
$\begin{bmatrix} & & & & & & & & & & & & & & & & & & &$	c (100							- 1		基準階	3 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	3	ミ額相当額		算!	出根 拠		
修繕費		3,070,000 円		614,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		10,294,003 円		79,184,640 ×	13.0	%	
	土地	1,585,800 円	查定額				
公租公課	建物	5,219,000 円		614,000,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		614,000 円		614,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		614,000 円		614,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		21,396,803 円	(41,872	円/㎡)	(経費率	27.3 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.7 %	g:賃料の変	协率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経	済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n ♭ : 仕上の経	済的耐用年数			30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	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	雪を考慮した修正	率	(0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算。	出 根 拠		
建物等の初期投資額		614,000,000 円		2 T (2		設計監3	
— TUE 14/4/10			235,0	00 円 / ㎡x 部分	2,535.00 m	î× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0571		40 % + 0.0531		+ 0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(35,059,400 円 68,609 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>					
総収益						78,369,704	円
総費用						21,396,803	円
純収益 -						56,972,901	円
建物等に帰属する純収益						35,059,400	円
土地に帰属する純収益 -						21,913,501	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					20,710,450	円
×			(40,529	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %					
		627,589,394 円	(1,230,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 4 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区博多駅南3丁目20番	2900000170379-0000
2	- 1961 シェロン 1977 マコ ロ 1 マ 2 日	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

福岡博多(県) 5 - 5 宅地-1

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	西研究所	
福岡博多(県) 5 - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士中嶋	鳥 裕二	
鑑定評価額		3,000,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格	3,380,000 円/	′ m²

1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 2,330,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 3日 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市博多 「博多駅前3			5 5 2番					地積 (㎡)	(889	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	別別	辺の土地の利	利用の状	接面证	道路の∜	大況 伊 処理 設北	は給 関施 代況		な交通施設 の状況	みとの	商業 (80,500) 防火
	長方形 1.2 : 1	事務所 S 8	中層のいる)店舗兼事務	S 所が多	西10 m 市道、 南側道		水道ガス下水		專多600) m		(その他) 駐車場整備地区 (100,500)
(2)	範囲	東 100 m、西	120 m、	南 50 r	n、北	120 m	標準的	 的使用 中	 P高層	店舗兼	事務所地	l ¦	(100,000)
近	標準的画地の形状	大等 間口 糸	5 25	m、 奥行	京 約	25 m、	規模		62	5 ㎡程	度、	形状に	まぼ正方形
隣 - 地	地域的特性	特記すべき	事項はな	:61.	街 10	m市道		交通 博	多駅西	5600) m	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	当該地域は、中間のと予測する]上に。	より発展的に推移す
(3)聶	長有効使用の判定	中高層店舗兼事	务所地						基準均 別的9	地 角地	也		+5.0
` ′	盤定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	3,410	0,000	円/㎡	因					
σ.	適用	収益還元法	収益価	格	3,120	0,000	円/㎡						
		原価法	積算価	格		/	円/m²						
		開発法		による価格			円/m ^²						
(6)市	5場の特性	「で、主な需要者は	オフィスる投資	スビルや店舗 家が中心では	浦の敷地。 ある。博	として自 多駅周辺	社利用 の土地(目的で取れ の需要はf	导する 衣然と	る法人↑ こして雪	b、賃貸用 Z調で、需	のオフ	P店舗が建ち並ぶ地域 アイスビルを建設し収 P心となる価格帯は 1
竹枝	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	るが、賃料や還元	利回り 好され	等の想定にす 又益価格は個	おいてやり 氏位に求る	や不確定 かられた	要素を	含む。また て、比準(た、当 西格を	該地域 重視し	域は自用の	土地取	に着目した価格であ 2得も多く、収益性よ 2較考量し、さらに周
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (対象基準: の規準価 (円/㎡	格一点		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u> m/m	100	100 []	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別	の	対象基準: の比準価i (円/㎡	格一人	標準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	, -	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	4 77 4 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		100	[]	. фль		= 1. 1	m/T - ' -	135 517	_	その他	1 atr	, v= 1/2+ = 1 1/2
(10) 対年 象標		の検討 2,980,000	円/㎡	価 変 格 動	要因						商政策に留 辺の商業地		ら必要があるものの緩 ほは高い。
基準準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等 標準地	と同一地	形状成況				D繁華性か 昇幅は縮小				業地の)需要は高いものの、
地格 の等 前か	公示価格	+13.4 % 半年間	- 円/㎡ ¶	要 因 % の	(個別的)要 因	I	引的要因	国に変動に	はい。	•			
			-		I								

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 5 宅地-2

(1)	比準価格												ЩЭ	(元)	<u> </u>	
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	回 の刑	画地 衫状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多		岡市博多区				貸家 建付 地	(不惠)	 怪形	北西25 m 南西8 m			(奇業 100,600) 注車場整備地区
b	- 1 福岡博多 KDH	7 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(不惠)	2.1000	北西25 г	加国道		(奇業 (100,495) 注車場整備地区
С	- 1 福岡博多 KDH	02 福	岡市博多区				貸家 建付 地	(ほほ ₎ 形	重整	北東50 r 南東8 m 角地			(奇業 (100,600) 注車場整備地区
d	福岡博多 K		岡市博多区				更地	(ほほ) 形	ぎ整	北東10 r 北西10 r			(奇業 100,600) 註車場整備地区
е	- 5	11						()						
NO	取引· (円	── 価格 / m²)	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 / m)	地切の	域要 比較		 住定標準(i 円 / m²)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(3,282) 2,018	100 [100.0]	[109.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	3	,604,300		0 3.3]		3,099,14	^	通・	0.0	3,250,000
b	3,224) 1,817	<u>100</u> [100.0]	100	100 [100.0]	-	3	,744,182		5.8]		3,233,3	18 環境	Π	0.0	3,390,000
с	3,560)),641	<u>100</u> [100.0]	[111.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	3	,840,653	_	2.3]		3,419,99	画 ⁵ 94 行i		5.0 5.0	3,590,000
d	4,537	,924 ,	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	4	,705,343		2.6]		3,299,68		の他	0.0	3,460,000
е	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			100]				[105 .	0 1	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	或要 因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	妾近 +5.0	環境	-5.0
		+0.74	画地	-0.2	¦行政 -		その		0.0	行政		+10.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月 +0.79			交通・接		環境		0.0	街路 		i			環境	+5.0
			四地		¦行政 -		その		0.0	行政 			その他		·	
С	正常	%/月 +0.74			· 交通・接 		環境			街路 		i		接近 +5.0	□環境 □ □	-10.0
-d	元 尝				行政 充海、境		その一		0.0	行政 ———		+10.0			, Imra	
а	正常	% / 月 +0.57			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		0.0 +10.0	交通・打 その他		環境	+20.0
e		% / 月		+3.0	「交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・技		環境	
			画地		 ¦行政		¦その			 行政			その他		. L	
ー オŀ	 	夬定の	⊥ 埋由		I		1					I		 i格:	3 410	0,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 3,410,000 円/㎡]

(2)	積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難な#	こめ 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				•		所在及	び地番	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準·	化補正	時点値	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の) A	語達原価 (円/㎡)
100 [100 [300 100 [100																	
19	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月								% / 月	費用						% / 月		
地域要因の比較 街路					交通 ·	接近		環境			行政			その他	1		

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	259,693,747	81,175,800	178,517,947	81,653,000	96,864,947	(0.9451) 91,547,061	(3.7 0.4)
	収益価格	2,774,153,364	円 (3,12	0,000 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						

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

(3)-	-2 想定建	単物の制	大況											 			吧-4
		用	途		建築i	面積	(m²))		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗	兼事務所	ŕ					620.00		SR	C 7 F	=				4	670.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建廠	基本等	指定容	債率	基準容積率	等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐防火	垣場整備坩	区		100 %		500 %	500	%		889 m²	33	.0 mx	26.0 m	前面道路:			.0 m m
	定建物の)概要	1階は原 を想定。		2 ~ 7階	は事務月	f、立体駐 	車場	20台	有効率 の理由		73.0 %	標準的	なレンタブル	ltt .		
(3)-	-3 総収記	5算出内	<u></u> 内訳														
. ,	階層	用道		床面	積	有効 率	有効面積	į	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	正金等	(円)
					(m²)	(%)	(r	m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			620.00	70.0	434	.00		9,000		3,906	,000	12.	0	46,872	,000
2	~ 7	事務戶	斩		620.00	80.0	496	.00		5,000		2,480	,000	12.	0	29,760	,000
	~	塔屋			30.00												
1	~ 1	立体	駐車場		300.00												
	~																
	計			4,	670.00	73.0	3,410	.00				18,786	,000			225,432	,000
	額支払賃											円 × 12			22	5,432,00	0 円
	共益費(管								900 円/			0.00 m²x	12ケ月	=	30	5,828,00	0 円
	•		の算出根抗 車場使用料				周辺地域(益質水準 ,000 円/			C	ケロュ		= (6,000,00	о Ш
			根拠、金額				敷金により		-							· · ·	0円
	室等によ	-		,					260,000		- H1 -) %				- 13
			A (%) + (x 空	室率B((%))	+	6,0	000,000	円 x		4.0) % =		10	0,730,40	0 円
	上計														25	7,529,60	0 円
			益(空室損失						000 円 ×		.0 %			00 % =		2,164,14	7 円
植	利金等の	連用記	益及び償却	Ⅰ額(空国	E損失考	慮後)	貨	到空	∓数(円 ×	1	年) %	運用利 x	回り(%) =			0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	よ保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総	(収益	+	+ +						259,69	3,747 円		(292,119	円/m²)		
(3)-	-4 1 m² ≌	たりの	の月額支払	賃料の	算出根拠		()内は		丛賃料						ı		
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補 時.	点修 標準 補正	善化	建物 差修正	格 地域のと	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а	-		()	<u>100</u>		<u>] 100</u>]	100] [<u>) </u>	100]		対象基準月額実	階の 質賃料 5,050 P	g/m²
b	-		()	<u>100</u>		<u>] 100</u>]	100] [<u>) </u>	<u>100</u>]		月額支	払賃料 5,000 P	g/㎡)
С	_		(,	100 [<u>] 100</u>]	100] [<u>) </u>	<u>100</u>	_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目		ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		7,150,000 円	1,430,000,000 x 0.5 9	%	
維持管理費		37,556,400 円	268,260,000 × 14.0 9	%	
	土地	21,454,400 円	査定額		
公租公課	建物	12,155,000 円	1,430,000,000 × 50.0 % >	17.00 /	/ 1000
損害保険料		1,430,000 円	1,430,000,000 x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		1,430,000 円	1,430,000,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		81,175,800 円	(91,311 円/㎡) (経費率 3	1.3 %
(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	停価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	停価格)	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	停価格)	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.	. 9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		1,430,000,000 円	297,000 円 / ㎡× 4,670.00 ㎡x	設計監理 · (100%± ·	
元利逓増償還率		0.0571	躯体部分 仕上部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % +	•	設備部分 30 9
建物等に帰属する純収益		81,653,000 円	0.0000 x 40 /0 1 0.0001 x 00 /0 1	0.0000 X	
×	(91,848 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益 					
総収益			2	59,693,747	円
総費用				81,175,800	
純収益 -			1	78,517,947	円
建物等に帰属する純収益				81,653,000	円
土地に帰属する純収益 -				96,864,947	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			91,547,061	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	(102,978	円 / mf
(-) - <u> </u>	~>013H Y	2,774,153,364 円	(3,120,000	四 / m²
		2,114,100,004	(0,120,000	円/M

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区博多駅前3丁目552番	2900000163864-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 6 宅地-1

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

鑑定評価額 622,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 2,800,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 1,950,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 銀定証価額の決定の理由の悪旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		岡市博多 中洲 4 - 1		1丁目33 ^円	番1外					地積 (m²)	·	222	法令上の規制等
地	形状	敷地	の利用のヨ	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	商業 (80,600) 防火
	台形 2:1	店舗兼: R C 5	共同住宅		店ビル等がる 野の商業地域		北東12 市道、 南東側			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	中洲川	端250 m		(その他) 駐車場整備地区
							11321417.							(100,600)
(2) 近	範囲		:0 m、西	100 m.		m、北	70 m		的使用		層店舗			
隣 -	標準的画地の形料		間口	約 22	2 m、 奥	行 約 	10 m		1		220 m³₹		_	長方形
地	地域的特性	特記!	持にない			街 12	m市道		交通	中州川	川端駅	南東方250	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	i			規制	1
	地域要因の将	当地域	け 飲食	広舗ビ川	レが建ち並		である	地元	タのほ	・か厚外	からの	翻	1	└───── 引き続き活況を呈し
	来予測				数の歓楽						,, ,,,,,	此几日 0 岁		JIC MC 7170 世里 0
. , .	長有効使用の判定	中高層	店舗地							対象基準 の個別的 因	集地 角 内要	地		+5.0
` '	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	2,87	0,000	円/㎡						
0.)適用	収益還:	元法	収益価	格	2,26	0,000	円/㎡	2					
		原価法		積算価	格		/	円/m ²	2					
		開発法			による価格	-	/	円/m²						
(6)市	万場の特性	代替競 況を呈	争関係が引 している。	剣い。主 西日本:	たる需要者	としては	貸しビル 投資需要	レ業を営 見は旺盛	む県内	内外の法 るが、供	人等が給が極	想定される 端に少なく	。中》	目に存する不動産との 州地区の人出は多く活 井が出れば稀少性から
\	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	リ不動 数介在	産市場の するため	『態を反り 流動的な	映した説得 性格を有し	力の高い ており、	試算価権 その説得	各である 引力は相	。一方 対的に	う、収益 こ低いと	価格は:判断さ	試算の過程	におい がって	は的確に踏まれてお 1て想定上の条件が多 に、比準価格を重視し ごした。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m² -	100		[100	<u> </u>			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域弱の比較		別的 因の 較	の比差		標 内 準 訳 化	世 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価料	<u>\$</u>	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討			/ m² -	100	[]	[100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	:	2,450,00		価 変格 動		国 】 響	繋が懸念	される	が、優[臭物件に	対する投資	意欲は	は大量供給が及ぼす影 は旺盛である。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振獲地番号		心仅惊 牢地。	- - C□	形 (成 形 (成 形 (現	, 「要 図	g J &	特化し	たビル	の建替	えプロシ	5増加し、活 ジェクトも複		呈している。周辺では 5中である。
の等前か	公示価格	+14.3	% 半年	門/㎡	型 因 の	世		別的要	因に変	動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 6 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	i訳 					ı								
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の	主要交 設の状	通施 況	法令上の規 制等
а	福岡博多 C	7 福 4	岡市博多区				建付地	(長方)	ī形	南西6.1	m市道			商業 (100,366) 駐車場整備地区
b	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				更地	(,	長方)		南西17 г	m市道			商業 (100,600) 駐車場整備地区
С	- 131 福岡中央 C	7 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	長方)		西15 m市	道			商業 (100,600) 駐車場整備地区
d	- 20 福岡博多 K D H	6 福	岡市博多区				建付 地	(不整)	部	南西31 r 南東22 r 北7 m 三方路				商業 (100,500) 駐車場整備地区
е	-	,,,						()						
NO	取引仰(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/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	(3,017	,892	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	3	017,892		2.7]		3,649,20	^.	通・	0.0	3,830,000
b	2,103	,121	[100.0]	100.3	100	100 [100.0]	2	298,711		.6]		2,817,04	接		0.0	2,960,000
C	2,088	,555	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2	172,097		2.4]		2,636,04	画: 40 行:		+5.0	2,770,000
d e	3,329	,569	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [93.0] 100	100 [96.3]	4	000,286	100 [153	3.1]		2,612,85	58 そ	の他 [10	0.0 05.0]	2,740,000
	(100	[]				[]					00	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月		0.0	· · 交通・接 ·	近 0.0	環境		0.0	 街路 		-4.0	交通・	接近 -1	.0 環	
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		-13.0	その他	0	.0	
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路 		i		_{接近} +1	.0 環	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	-	+1.55	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0	.0	
С		%/月		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	近 0.0	環境		0.0	街路 		+1.0	交通・	_{妾近 +2}	.0 ¦環 [」]	·
		+0.80	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	 他 	0.0	 行政	_	0.0	その他	0	.0	
d		% / 月		0.0	_ 交通・接 		· 環境		0.0	街路 		+5.0	交通・	接近 -2	.0 環 ^力	·····································
		+0.33	画地	-3.7	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他	0	.0	
е	Q	% / 月	街路		_ ∵交通・接 └	近 	環境		-	街路		 	交通・	· 接近 	· · · 	 竟
			画地		¦行政 '		その	他	i	行政		 	その他			
オ I	北準価格 決	ー 中定のE	里由										「比進侃	插格:	2.8	70,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 2,870,000 円/㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	正法が	適用でき	ない	場合その理由	思	死成	 市街地に存		再調達原個	重の	把握が困	難で	 あるため。			
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合合	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	适	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点個	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>		1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m ^²		•	
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街品	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	77,750,438	23,275,800	54,474,638	37,788,000	16,686,638	(0.9638) 16,082,582	(3.6 0.4)
	収益価格	502,580,688	円 (2,260	0,000 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						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の岩	犬 況												
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舗					200.00	R C	7 F	=				1,3	300.00	
公法上の共	見制等													
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 ⁵ 防火	也区	100 %	ó	600 %	600 %		222 m²	21.	.5 m× ′	11.5 m	前面道路: 特定道路ま		12.0 :	m m
想定建物の	の概要	中層の飲食店	舗ビルて	・リース質	貸しを想定		有効率 の理由	(64.2 %	飲食店	舗ビルとして			
(3)-3 総収記	金算出内	 り訳												_
階層	用道	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当/ 支払賃料	 たり月額 ├	F	額支払賃	料	a保証金等(月数	效) a保証	金等 ((円)
THIE			(m²)	(%)	(m²)				(円)	o権利金等(月数) b権利	金等 ((円)
1 ~ 1	店舗		200.00	60.0	120.00		9,200		1,104	,000	8.0)	8,832,0)00
2 ~ 6	店舗		200.00	65.0	130.00		6,800		884	,000	6.0)	5,304,0)00
7 ~ 7	店舗		100.00	65.0	65.00		6,800		442	,000	6.0)	2,652,0)00
~														
~														
計		1	,300.00	64.2	835.00				5,966	,000			38,004,0)00
年額支払賃									円 × 12			71,	592,000	円
a共益費(管						900 円/m			5.00 m²x	12ケ月	=	9,	018,000	円
•		の算出根拠 車場使用料等)			周辺地域の共	· 益賀水準 円/台		€して		ケ日ェ		=	0	円
		工物区用料子) 根拠、金額)			敷金により担			 5 <u>‡</u> †						円
空室等に。						610,000 円			4.0					<u> </u>
(+ a)x =	空室率	A(%)+(x 3	≧室率 B((%))	+	P.	×			% =		3,	224,400	円
以上計	+ a+											77,	385,600	円
		益(空室損失考慮		-= //. ·		,000 円 ×		.0 %			00 % =		364,838	円
権利金寺(り連用症	益及び償却額(空	至損失考	慮後)	[真却]	年数(円 x	נ	年) %	運用利 ×	凹リ(%) =		0	円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0	円
総収益	+	+ +				77,750),438 円		(350,227	円/㎡)		
		D月額支払賃料の			()内は支			p —		<u> </u>			·	
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時.	点修 標準化 補正	(建物料 差修正	格 地址 因の比	或要 比較	基準院格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階の 賃	直料
a			<u>100</u>] <u>100</u>	100 I [<u>) </u>	<u>100</u>			対象基準附月額実質	皆の 賃料 6,834 円/	 / m²
b			100	[] 100	100)]		- - 1		月額支払		
С -			_100	_] 100	100			_100	_		基準階	4 F	В
-] [] 10] 0] [] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		3,350,000	円	670,000,000 × 0.5 %	b	
維持管理費		11,285,400	円	80,610,000 × 14.0 %	Ď	
\\ \(\) \(土地	3,883,400	円	查定額		
公租公課	建物	3,417,000	円	670,000,000 × 30.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		670,000	円	670,000,000 × 0.10 %	ò	
建物等の取壊費用の積立金		670,000	円	670,000,000 × 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用						
~		23,275,800	円	(104,846 円/㎡) (経費率 2	29.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 9	6	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 9	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		670,000,000 円]	500,000 円 / ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0564			(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0377 x 40 % + 0.0525 x 30 % +	0.0852 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	,	37,788,000 円 170,216 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	.,			
				7	7,750,438	円
総費用				2	23,275,800	円
				5	64,474,638	円
建物等に帰属する純収益				3	37,788,000	円
土地に帰属する純収益 -				1	6,686,638	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1	6,082,582	円
×				(72,444	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	6			
		502,580,688 F	9	(2,260,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区中洲4丁目33番1	2900000160535-0000
2	福岡市博多区中洲4丁目33番2	2900000160536-0000
3	福岡市博多区中洲4丁目33番3	2900000160537-0000
4	福岡市博多区中洲4丁目33番4	2900000160538-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38 39		
40		
41		
41		
42		
43		
45		
46		
47		
48		
48		
50		
備考		
佣气		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 586,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,440,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	1,050,000 円/㎡
(2) 南北河本口	A11 7 7 0 1 0 1 1	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市博多区 提町 4		町115	番1外					地 (m	b積 ₁')	(407) ,	去令上の共	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 D状況	足との	商業 (80 防り	,500)	
	正方形 1:1	事務所兼倉	.庫)事務所ビル		南東25 市道、 北東側			水道、 ガス、 下水	吳朋	 强町1:	50 m		駐耳	その他) 恒場整備 ^は 0,500)	也区
(2)	範囲	東 90 m	· 西	50 m、	南 50	m、北	30 m	標準	集的使用	□ ■ 中層	店舗	兼事	務所地		, -	-,,	
近	 標準的画地の形		<u>· · · · · · · · · · · · · · · · · · · </u>	•	m、 奥行		20 m	、	規模		400 r			形状工	E方	 形	
隣 地	地域的特性	1	通り沿い			街 25	m市道		交通				東方150 m		_	*************************************	と同じ
域		事項				路			施設					規制	į Į		
	地域要因の将 来予測	中層の事務														博多駅周	辺の投
(3)聶	も有効使用の判定	中層店舗	東事務所	f地					` `	対象基準 の個別的	隼地 内要	角地	<u>b</u>				+5.0
, ,	に定評価の手法	取引事例と	2較法	比準価村	各	1,48	0,000	円/m	n²	因							
σ,	適用	収益還元法	Ė,	収益価	各	1,27	0,000	円/m	n								
		原価法		積算価	各		/	円/m	n²								
		開発法		開発法に	こよる価格	†	/	円/m	n²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 建ち並ぶれ 的の取引が 帯は画地の	域であ が依然と	る。主な して活発	に需要層は、 とであり、	、不動産 開発可能	業者に。 也の価村	よる投資 各は上昇	資保有な 昇してる	や法人σ	自社	利用	である。	福岡市	の	『心部で』	は投資目
村	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	本件におい 内における 収益価格は 適切に反明	複数のI 算定過	取引事例 程に多数	リを比較・ 対の想定要	検討のう <i>;</i> 素を含む <i>;</i>	え導かれ とめ、る	れたもの 客観性が	のであり が劣り	り、客観 説得力に	性と	実証	[性に富む]がある。	価格で このた	: ある :め、	る。これに 現実のi	こ対し、 市場性を
(8) 公規· 示準:	代表標準地 面 標準地番号 洛	· 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	—— 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	公示価格		ſ]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円/r	n 1	00	[]	[]	100)			ا	正 そ	行政 fの他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡博多(県)	号 5 -	'	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-7.0 -17.0 +82.0
基の 準検	前年指定基準	■地の価格	[1	09.6]	100	100	[105	5.0]				辅 正	画地 行政	+5.0	因	行政 その他	-10.0
地討	1,660	,000 円/r	n 1	00	[105.0]	[126.4]	100)	1,44	10,000			1JIX Fの他	0.0		ての地	0.0
(10) 対年 象標	カ	1,2	90,000		価 変 格 動	一般的要因							曽加してい 全取得需要				
基準	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討		漂準地等。	と同一地 <i>;</i> -	形 状 成 況	1 1	t z	ナフィス I、準高	スの賃貸 高度商業	資市場は、 美地での	、立ち 不動産	ち退き 全取得	き移転や紛号需要は依	統合移転 な然とし	等って引	で新規需要 蛍1、	更がみら
地格 の等 前か	公示価格	+11.6 %	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		国別的要	要因に変	の動はなり	l I.						
13.3 13	文	, 111.0 /0	1 1 7 18	1	,5 5	1											

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 7 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	ļ ,	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多 C		————————————————————————————————————				建付地	()	長方	形	北西15.2	m市道		(奇業 90,500) 註車場整備地区
b	- 131 福岡博多		岡市博多区				更地			不整	形	西25 m県	道		7	
	C - 131							()			北西6 m 角地				100,500) 注車場整備地区
С	福岡博多K		岡市博多区				建付地	()	長方	形	北東6 m	市道		(奇業 90,360) 注車場整備地区
d	- 20 福岡博多 C	7 福	岡市博多区				貸家 建付地	()	ほぼ う 方形		南東35	m市道		(奇業 100,500) 注車場整備地区
e	- 80	06						())						
NO	取引位 (円/	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地地	或要 比較		定標準(円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(1,512)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1	,512,554				1 676 6	街路		0.0	1,650,000
b	()	_100	[104.4]	100	_100			_100)		1,575,5	接近	- (0.0	
c	1,208	,594)	[100.0] 	100 [100.0]	100	[100.0] 	1	, 261 , 772	[98 100	_		1,279,6	88 環境 画地		0.0 5.0	1,340,000
d	1,277	,111)	100.0]	100	100.0]	[100.0]	1	,277,111	[91 100			1,397,2			0.0	1,470,000
	1,335	,690	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1	,375,761	[79	0.2]	•	1,737,0	72 その	-	0.0	1,820,000
e	(,	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			100]				[105 .	0_1	
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因の	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 哲路		-3.0	交通・接	近 _{-10.0}	環境	+10.0
		0.00	画地	0.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接	近 -12.0	環境	+12.0
		+0.87	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常 9		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-9.0	交通・接	近 -10.0	環境	+20.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-7.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・接	近 -12.0	環境	-10.0
		+0.50	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	C	% / 月	街路		交通・接	 	環境		í	封路		 - 	交通・接	近 	環境	
			画地		¦行政		その	他	1	行政		 	その他			
オŀ	北準価格 決	快定の3	理由										〔比準価村	各:	1,480),000 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		3	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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	83,009,808	28,403,048	54,606,760	36,886,600	17,720,160	(0.9630) 17,064,514	(3.7 0.4)
	収益価格	517,106,485	円 (1,270	O,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						

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

		用	途 	建築	面積	(m²)		<i>i</i>	構造・阝	皆層		延床	面積		(r	'n)
店舗	兼事務所	Ť				280.00		R C	8 F	:				1,	980.00	
2	法上の規	制等									·					
	地域等		基準建蔽率	等 指定容	積率	基準容積率	等力	也積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐車防火	€ 亘場整備∜ ⟨	<u> </u>	100	%	500 %	500	%		407 m²	20.5 mx 20.0		20.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	!定建物σ)概要	1階は店舗 想定。	、 2 階以」	こは事務に	· 所、駐車場I	置平は	I .	有効率 理由	7	76.2 %	当該建筑	物の構造、階	指層として	標準的。	
(3)	-3 総収記	 :算出内	 り訳													
	階層	用道	<u>余</u> /	末面積	有効率	有効面積		 1㎡当た 5払賃料	り月額	月	額支払賃	[料	a保証金等(月数	效) a保i	正金等	(円)
				(m²)	(%)	(r	n²) (円)			(円) t	権利金等(月数	b権和	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		280.00	72.5	203	00		4,500		913,	,500	10.0)	9,135	5,000
2	~ 7	事務戶	折	280.00	77.7	217	50		4,000		870,	,000	8.0)	6,960	,000
8	~ 8	塔屋		20.00												
	~															
	~															
	計			1,980.00	76.2	1,508	00				6,133,	,500			50,895	5,000
	額支払賃										円 x 12				3,602,00	
	共益費(管		の祭川中地			国,五批十十		00 円/㎡			3.00 m²x	12ケ月	=	10	0,857,60	00円
			の算出根拠 車場使用料等)		周辺地域の		1頁小华寺 00 円/台			· <u></u>	<u></u> ケ月+		= 1	1,500,00	00円
			表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表	,		敷金で充当						- / -			-	0 円
	室等によ					1	34,459	9,600 円	×		4.0	%				
	-	室率	A(%)+(>	空室率 B	(%))	+	1,500	0,000円	×		4.0	% =			3,438,38	
	し上計 ロエクグでで	+ a+		r=/4 \		50.0	25 22			0.01				82	2,521,21	
			益(空室損失考 益及び償却額((雷後)		95,00 却年数	00 円 × 数/		.0 % 軍)	× 運用利		00 % = %)		488,59	92円
115	Εή") ΔΙΖ 1.5 V.	/Œ/1JI		工工以入一	1 IS IS 1	IS.	ДР Т X	"円×		- ['] %	X	ПУ(= '			0 円
			保証金等の運用	月益(空室損失	է考慮後)			円×	T	%			% =	TT (2)		0 円
	3 収益 4 1 ㎡		+ + D月額支払賃料	1の管口中	ьп	() +1-1	士+/ 6	83,009,8 重 率3	508 円		(203,955	円/ m)		
NO NO	事例番		事例の実 実質賃料 (円/㎡	際 事情 正		()内は 点修 標準 補正	化	建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а				100		<u>] 100</u>]	<u>100</u>]	<u>100</u>	_ _]		対象基準月額実施		∄/㎡
b			(100	[<u> </u>]	<u>100</u>]		_		月額支		
С			() -			-			_				基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		6,460,000	円	646,000,000 x 1.0	%	
維持管理費		11,174,748	円	85,959,600 x 13.0	%	
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	3,985,300	円	查定額		
公租公課	建物	5,491,000	円	646,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		646,000	円	646,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		646,000	円	646,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		28,403,048	円	(69,786 円/㎡)	(経費率	34.2 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7 %	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 9	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 ±	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9630
(3)-7 建物等に帰属する純収益					·	
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		646,000,000 円	}	317,000 円 / ㎡x	設計監	
元利逓増償還率		0.0571		1,980.00 円 / IIIX 1,980.00 III 1,980.00 III	x (100%)+	設備部分
				0.0385 x 40 % + 0.0531 x 30 % -	+ 0.0859 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(36,886,600 円 90,630 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					83,009,808	円
総費用					28,403,048	円
純収益 -					54,606,760	円
建物等に帰属する純収益					36,886,600	円
土地に帰属する純収益 -					17,720,160	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				17,064,514	円
×				(41,928	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	%			
		517,106,485 F	"	(1,270,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区中呉服町115番1	2900000145502-0000
2	福岡市博多区中呉服町115番2	2900000145503-0000
3	福岡市博多区中呉服町139番1	2900000145545-0000
4	福岡市博多区中呉服町139番2	2900000145546-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡博多(県) 5 - 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1,650,000,000 円1 ㎡当たりの価格2,100,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	1,390,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.17 0		工尚 /正格	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3	日 (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	<u> </u>				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		5博多区 町 9 - 1		162番	1 外					1	也積 ㎡)	(788)	ÌŽ	去令上の規制	訓等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	持		交通施設 D状況	設との		,600)	
	長方形 1.2:1	店舗、事務 同住宅 SRC 8F			の事務所と		北西50 市道、 北東俱			水道、 ガス、 下水	呉朋	受用 了30	00 m		駐耳	その他) 巨場整備地[0,600)	X
(2)		東 40 m	. 西	60 m、	南 50	m、北	80 m	標準	生的使用	1 高層	_ 事務	所兼	共同住宅	三世		. ,	
近	 標準的画地の形 [;]	1	· — 引口 約	•			27 m	L	 見模		800			 形状 [夏方:	 形	
隣 地	地域的特性	特記 特に			, , , ,	街 50			交通				00 m	_	_	が 象基準地と	同じ
域		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	博多エリアる当地域に														需要も見込	⊾まれ
(3)聶	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	高層事務所	前兼共同	住宅地					` '	対象基準 の個別的 因		角地	<u>t</u>				+5.0
, ,	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価村	各	2,130,000 円/㎡											
σ.)適用	収益還元法 収益価格			各	1,53	0,000	円/m	า้								
		原価法		積算価権	各		/	円/m	า้								
		開発法			こよる価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 動産会社、 られる。ま から、売物	上場企業た既存し	業、不動 ごルの建	産投資フ 替えに伴	ァンド等 う移転需 ⁹	である <i>†</i> 要等で	が、昨 ⁴ オフィス	今は旺原 ス空室	盛な宿泊 率は低下	需要傾向	を背	ぽまにホラ らり、オフ	テル用 ^出 フィス用	也とし 月地課	しての需要も 需要は根強い	も認め ハこと
村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 価格は対象 いては想定 格を比較考	不動産l 項目が	こ係る需 多数介在	要者が収ますること	益性、投資からやや	資採算1 規範性1	生を重視に劣ると	見して耳	収引を行	ううこ	ことを	反映して	ているか	ヾ 、そ	その試算過程	呈にお
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地域要		
価と 格し	公示価格]]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/m	i 1	00	[]	[]	100)					の他			2 17 10	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡博多(県)	号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-8.0 -1.0 0.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[10	09.6]	100	100	[105	5.0]	2.40	000		補 正	画地 行政	+5.0 0.0	因	行政 その他	-5.0 0.0
地討		,000 円/m	i 1	00	[105.0]	[86.5]	100)	۷, ۱۷	00,000			の他	0.0			0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年1間恰	1,770,000 円/			価 変 格 動	一般的 要 因	5 0	張存オフ の賃料水	フィスヒ ベ準を硝	ブルの建 経保でき	替えれるオフ	需要l フィン	こより空気適地の	室率は低 需要は9	大下化 经調。	頂向にあり、	一定
基準 準価	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点 対 標準地 -		形 状 成 況	ジ 状			5一方、賃料水準から見て割安感の残る地域。複 合もあり地価は上昇を継続。			複数						
地格 の等 前か	公示価格				「個別的												
	1					1											

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 8 宅地-2

OV	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要 設の	交通施 状況		法令上の規 制等
a	福岡博多		岡市博多区				貸家建付地	(,	ほほ) 方形	 ぎ長 ジ	南東35 г	n市道				業 00,500) 5場整備地区
b	- 80 福岡博多 C		岡市博多区				建付地	(長方)	5形	北西15.2 г	n市道				業 0,500) ⁵ 場整備地区
c	- 130 福岡博多 C	7 福	岡市博多区				更地	(,	長方)	5形	南西17 г	m市道				業 00,600) ^{5場整備地区}
d	- 131 福岡博多 K	7 福	岡市博多区				更地	(ほほ) 形	 š 整	南東10 r 北東6 m 角地	m市道				業 00,400) 5場整備地区
e	-	,,,,						()							
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的 比較	要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(1,335) ,690	100 [100.0]	[103.0] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,	,375,761		6.5]		2,068,81	街 [4] 交 接	通・	0.0		2,170,000
c	1,519)	[100.0]	100	[100.0] 	[100.0] 		,519,846	100	3.8]		1,978,96	36 環	境	0.0 +5.0		2,080,000
d	2,103 (1,449)	[100.0] <u>100</u> [100.0]	100 [100.0] 100	[/] 100 [/]	[100.0] <u>100</u> [103.0]		,406,923	[113 <u>100</u> [68	0		2,034,25	行	政 の他	0.0		2,140,000
e 10	ア事情・	(日本	<u> 1</u>	[] 100		<u>100</u> []			100 []	##F]の比較の	rh to		105.0 100]	
NO	の内容	变動率		補正の内記							%女 体						
а			街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・ その他		-3.0 ¦ [‡] 0.0	環境 	-30.0
b	正常(%/月 0.00	街路 画地		¦ ┆交通・接 └ ¦行政		環境 - 環境 			一 街路 行政		i	交通・ その他		L	 環境 	-15.0
c			街路		・交通・接		環境		0.0	街路			で通・i		0.0 +7.0	環境	+10.0
Ч		+1.55 	画地		└ ¦行政 ¦ ∵ ∵ ┆交通・接		しっ し その - 環境		0.0	 行政 街路		0.0			0.0	 害培	
u	T. th	0.00			- 文通・接 - 行政 -		¦ 塚境 └ ├ その -			¹¹¹ 行政		-7.0 -5.0	交通・打 その他		-3.0 1 0.0	48 -7 6 	-20.0
e	,	% / 月	街路 画地		├ ├交通・接 └ ├ 行政	近 	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			告路 行政			交通・技 その他	妾近 	L	環境 	
	上準価格決	h 字 のI					1					i	〔比準個	·····································	· · ·	120	000 円 / ㎡

(2)	建管/無 物管	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	152,363,316	43,456,948	108,906,368	67,437,000	41,469,368	(0.9290) 38,525,043	(3.6 0.4)
	収益価格	1,203,907,594	円 (1,530	0,000 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						

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

(3)-	2 想定建	動の状	大況										ТЩ		3 - 0	——————————————————————————————————————	地-4
		用	途		建築ī	面積	(m²	(1)		構造・降	皆層		延床	 面積		(r	m²)
事務	所兼共同	住宅					460.00		R C	10	F				4	,800.00	
公	法上の規	制等			I												
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐外	.場整備地	<u> </u>		100 %		600 %	60	0 %		788 m²	31.	.6 m× 2	28.7 m	前面道路:			0.0 m m
想	定建物の)概要	1階は事 想定。	務所、	2 階以	上は3	O m ² 程度の	共同		有効率 の理由		83.9 %	当該種	類の建物とし	っては標準	≛的	
(3)-	3 総収益	··········· 注算出内	 N訳														
· ,	階層	用资		床面	積	有効率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F.	額支払賃	主 米斗 :	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)	((m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	事務戶	所 		460.00	65.0	299	9.00		4,550		1,360	, 450	8.	0	10,883	3,600
2	2 ~ 10 住宅			460.00	90.0	414	4.00		2,850		1,179	,900	2.	0	2,359	9,800	
	塔屋			50.00													
	~	駐車均	旦		150.00												
	~																
				4.	,800.00	83.9	4,02	5.00				11,979	.550			10,883	3,600
	計	- 4/4			,		,									21,238	
	額支払賃								150 円/r			円 × 12 5.00 ㎡×				3,754,60 7,245,00	
			の算出根拠	л.			類似不動	産の					127 H			7,245,00	ν г
	,		車場使用料				XX 13X 1 323		,000 円/台			10 台×12	 ケ月+		= :	2,160,00	00 円
		•	根拠、金額				保証金等	によ	り担保さ	れている	っため	計上した	ない。				0 円
空	室等によ	る損失						150,9	99,600 F	円 x		4.0	%				
(+	a)× 至	室率	(%)+(x 空	室率B((%))	+	2,1	60,000 F	円 x		4.0	% =		(6,126,38	34 円
以	上計	+ a+													14	7,033,21	16 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	卡考慮 征			10,	883,	600 円 ×		.0 %			00 % =		104,48	33 円
			益及び償却				21,	賞却年 238,	200 円 ×	4 4 96	.0′%		回)(回 0	1.00 %)		5,225,61	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =	2.		0円
	収益 4 1 ㎡		+ + D月額支払	佳料の	答山田切	п	()内	+±+	152,363 丛賃料	3,316 円		(193,354	円/㎡)		
NO NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情			準化	建物相差修正	格 地地	或要 比較	基準附格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					100	_ [_			100)	100	_		対象基準 月額実	質賃料	
b	-		()	100] 10]	100	J L	, 	•]		月額支		
	-		()	<u>100</u> [] 10	0 []	[] []	100]		(2,850 F	刊/㎡)
С	_			,	<u>100</u>	<u>[</u>] <u></u>	0	<u>100</u>]	100 [_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		6,350,000	円	1,270,000,000 x 0.5 %	1	
維持管理費		19,910,748	円	153,159,600 x 13.0 %	1	
\\ \(\omega \o	土地	3,861,200	円	査定額を計上。		
公租公課	建物	10,795,000	円	1,270,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		1,270,000	円	1,270,000,000 x 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		1,270,000	円	1,270,000,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用 ~		43,456,948	円	(55,148 円/㎡) (経費率 2	28.5 %
(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		60 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	. 9290
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		1,270,000,000	円	057 000 FB (" 2	設計監理	
二毛氏性學。一本		0.0524		257,000 円 / m²x 4,800.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0531		0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 % +	0.0852 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(67,437,000 85,580 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益				15	2,363,316	円
総費用				4	3,456,948	円
純収益 -				10	8,906,368	円
建物等に帰属する純収益				6	7,437,000	円
土地に帰属する純収益 -				4	1,469,368	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			3	8,525,043	円
x				(48,890	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		1,203,907,594	円	(1,530,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 8 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区綱場町162番1	2900000153780-0000
2	福岡市博多区綱場町162番2	2900000153781-0000
3	福岡市博多区綱場町163番1	2900000153782-0000
4	福岡市博多区綱場町163番2	2900000153783-0000
5	福岡市博多区綱場町163番3	2900000153784-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 9 宅地-1

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	大会社	
福岡博多(県) 5 - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	高木 俊二	
鑑定評価額		6,700,000,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格		4,520,000 円/㎡

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 10日 (6) 路線価又は倍率 (2) 日本地間本日 今和 7年 7月 10日 (4)鑑定評価日 「令和 7年 1月 10日 路線価又は倍率

正常価格

価

倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市博 「博多駅前		R前4丁目 ´ 25」	156番9	'			地積 (㎡)		,483)	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺	辺の土地のラ	利用の状	接面道路	が状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80,600) 防火	
	長方形 1.5:1	校舎 SRC 8F 2B		雪の事務所と 等が建ち並ぶ		北西36 m 市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	博多500	O m		(その他) 駐車場整備地 (100,590)	X
(2)	範囲	東 80 m、西	240 m、	南 130	m、北	90 m - 標	準的使	用中高	層店舗	兼事務所地	ļ		
近 隣 -	標準的画地の形装	大等 間口	約 45	m、 奥行	5 約	30 m、	規模	1,	500 ㎡和	建度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記「通称「住	吉通り」		街 36	m市道	交通	博多馬	沢 南西	方500 m		「商業」 「(100,600) 「駐車場整備地	₽ P
		事項			路		施設	ξ			規制	一一一一一一	· IC
	地域要因の将 来予測	近隣地域内の7 地価上昇傾向が			建替予定	(2028	竣工)。	容積率	割増制原	度がインセ	Zンテ·	ィブとなってい	1る。
(3)最	と有効使用の判定 	中高層店舗兼	事務所地				(4)	対象基準 の個別的 因		方路 積率			+5.0 -1.0
. ,	に 注記 に 注記	取引事例比較法	比準価	格	4,700,000 円/㎡								
0,	適用	収益還元法	収益価		4,26	0,000 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/		101.1834.1	N 71 ## .			> = = = //	₩
(6)市	ī場の特性	同一需給圏は福 地区のR7/6 建て替えによる 探している。博	時点のオ! 移転需要/	フィス空室 ² が強いため ⁻	率は3%5 である。I	弱まで低下し 取引価格帯に	ノた。 R よ数億~	7年は同 数十億円]エリア(]だが、	の新築物件 J-REI	が 1 核	東のみであった-	一方で
) ´ 枸	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は更地 ルを想定して記 格の指標となる 額を上記のとお	算した。 。以上より	建築費や利[〕、比準価権	回りにより	り収益価格は	ま左右さ	れるが、	投資採	算性が重視	!される	る近隣地域では:	土地価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた				[]	141-67	100			_	その他		14 4	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡博多(県)	号 5 - 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比		内準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +6.0 +18.0
基の 準検 地討	前年指定基準 5.600.	地の価格 ,000 円/㎡	[101.8]	100	100	[104.0]	4,5	10,000	補正	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1 対象基準地		価 変	一般的			学地工リン は地価は、	 アの地価			 ブきつつあるが、	その	
象標。 基準 準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地		格 動 形 状 成 況	地域要因	成 同一路	絡沿いる	でR7/	6 にフル	リノベのオ	ナフィス	スビルが竣工。	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+6.9 % 半年	- 円/㎡ F問	要 因 % の	(個別的)要 因	I	要因に変	変動はない	١, ١,				
ינו הט	文到平 十间	10.0 /0 +1		,0 0)									

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 5 - 9 宅地-2

(1)	比準価格												іші-,	1時夕(末)	J -	5 七地-2
				₩¥2°1-		₩77.21.n+	**	北上工主		T	# TIP	++	E 11/2 CD	→	-\Z+ /-	**
NO	取引事 例番号	; F	が住及び地 」等	番並びに	' 任店表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 彡状	接面道状況	路の	主要交 設の状	进施 況	法令上の規制等 制等
а	福岡博多 K D H	6 福岡	岡市博多区				建付地	(,	はに 方形	f長 彡	北西36 (南西22 (南東4 m 三方路	m			商業 (100,585) 駐車場整備地区
b	福岡博多 CDK	7 福岡	岡市博多区				貸家 建付地	()	ほほ 形	 f 整	北東8.6 南西6 m 二方路	m市道			商業 (100,500) 駐車場整備地区
С	福岡博多 K	7 福岡	岡市博多区				更地	(,	ほほ ₎ 形	整	北東10 : 北西10 :				商業 (100,600) 駐車場整備地区
d	福岡博多KDH					更地	(,	長方	那	北西36 m 南東4 m				商業 (100,571) 駐車場整備地区	
е	-							())						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	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	域要 北較		性定標準信 (円/㎡)		個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(3,574	, 293	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [90.0]	100 [107.0]	4.	,060,516				4,315,10	街	路 通・	0.0	4,490,000
b	(3,283	, 236	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	3	, 156 , 958				4,289,3	接 45 環		0.0	4,460,000
С	(4,537	,924	100 [100.0]	[106.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]	4	,705,343	100 [105			4,477,0	画: 15 行:	_	+5.0	4,660,000
d	(4,839	, 921	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]	4,	,698,952	100 [96			4,894,74		の他	0.0	5,090,000
е	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100 []					04.0] 00	
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近 -1	.0 環	竞 -5.0
		+0.41	画地	+7.0	¦行政 -		その		0.0	 行政		0.0	その他	0	.0	
b	正常(%/月 0.00			_ 交通・接 		環境		0.0	街路 		i		接近 	.0 ¦環 ^յ 	^竟 -10.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		-10.0	その他	0	.0	
С		% / 月 +0.57			交通・接		環境			街路 		i		接近 ₊₅ 	.0 ^{¦ 環[;]}	^竟 +10.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		.0	
d	正常	%/月 0.00			交通・接		環境			街路 		i		接近 -1 	.0 ^{¦ 環^⅓}	.
			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政		- 1	その他		.0	_
е		% / 月	街路 画地		│交通・接 └ │ 行政	拉 	環境 - その			街路 行政			交通・ その他	接近 	· 環 L	克
	レンキ /エ よっ ゝ-	h 🖶 🗢 T			X4II		1 200	ie.	1	I J LLX		i		E+47 :	. =	700 000 TT / 2
1	七準価格法	ゃたのり	≢⊞										しに年1位	插格:	4.7	700,000 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 4,700,000 円/㎡]

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準1	化補正	時点的	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100]						<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	Ź補正	時点修正	=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域	要因σ)比 個別的 比較	的要因(の一再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>	0]]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	532,442,107	138,010,584	394,431,523	178,704,000	215,727,523	(0.9369) 202,115,116	(3.6 0.4)
	収益価格	6,316,097,375	円 (4,260	0,000 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						

(4)開発法	による価格算法	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	D現価の総和	支出の現価	の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)			
開発法に	こよる価格			円 (円/㎡)						

,	2 想定建	1											I				
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
店舗	兼事務所	Ť					1,075.00 S			8 F					8,	960.00	
公	法上の規	制等															
	地域等		基準建業	英率等	指定容	責率	基準容積率等 地積				間	コ・奥行		前面道路、幅員等			
商業 駐車 防火	場整備地	区		100 %		600 %	590	%	% 1,483 m²			3.5 mx 3	31.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の)概要	1 階店舗 台)	ii、 2 ·	~ 8 階事	務所。」	෭体駐車場(併設	(24	有効率 の理由		70.1 %	外階段	のため			
(3)-:	3 総収益	算出内	讨訳														
用途 床面積 有効 階層 率					有効面和	責	支払賃	たり月額 料	J	月額支払賃	5米斗 :	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)		
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	数) b権和	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		1,	075.00	45.0	483	.75		7,418		3,588	, 458	12.0	0	43,061	,496
2		事務戶	折	1,	075.00	77.0	827	.75		6,359		5,263	, 662	12.0	0	63,163	,944
1	~ 1	駐車均	易		360.00						-						
	~																
	~															485,209	,104
	計			8,	960.00	70.1	6,278	.00				40,434	,092				
	額支払賃											円 × 12				5,209,10	
	性益費(管		の算出根技	·hп			田、田・田・井・井	750 円/m ² x 6278.00 m ² x 12ケ月 = 56,502,000 周辺地域の共益費水準等を勘案して査定									0円
			の昇山(k) 車場使用												3,064,00	0 円	
			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	
			卡相当額				5	41,7	711,104	円×		4.0	%	'			
`			4(%)+(× 空	至率B((%))	+	8,0	064,000	円×		4.0	% =			1,991,00	
	上計		 益(空室損	+ * = = %	幺、		405 (200	104 円 ×	06	.0 %	<i>t</i>	4 (00 % =		7,784,10	
			ュ(ヱ至損; 益及び償却			 慮後)	,		手数(:	年)	運用利		%) %)		1,658,00	
7.0	7/4 A III	ムーなっ	旧計合祭の	~ 第 四 并	/空亭提出	本 唐後、			円×			6 ×		% =			0円
	収益		保証金等 <i>0</i> . + +)連用盆((全至損失	(专愿俊)			円 ×	12,107 円	9/	6 × (359,030	円/m²)		0円
			D月額支払	賃料の	算出根拠		()内に	支撑	 丛賃料	, 13		`			/		
NO	事例番		事例の実質賃料	D実際 斗	事情社正			隼化	建物差修正	格 地域	域要 北較			定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а	-		()	<u>100</u>] 100)]	100] [<u>) </u>	100 [1		対象基準月額実施	階の 質賃料 6,423 P	g/m²
b	-		()	<u>100</u>] 100)]	100] [<u>) </u>	<u>100</u>			月額支	払賃料 6,359 P	9/m²)
С				,			<u> </u>)]	100		<u> </u>	100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		14,600,000	円	2,920,000,000 x 0.5 %	Ď	
維持管理費		46,730,884	円	549,775,104 x 8.5 %	Ď	
Λ.ΤΠ.Λ. * Ψ	土地	46,019,700	円	查定額		
公租公課	建物	24,820,000	円	2,920,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		2,920,000	円	2,920,000,000 x 0.10 %	Ď	
建物等の取壊費用の積立金		2,920,000	円	2,920,000,000 x 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用						
~		138,010,584	円	(93,062 円/㎡) (経費率 2	25.9 %)
(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	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	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9369
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		2,920,000,000 F	9		設計監理	
				316,000 円 / ㎡x 8,960.00 ㎡x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0612			0.0852 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(178,704,000 F 120,502 円 / i	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益			,			
総収益				53	32,442,107	円
総費用					88,010,584	円
			39	4,431,523	円	
建物等に帰属する純収益			17	78,704,000	円	
土地に帰属する純収益 -				5,727,523	円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			2,115,116	円	
×				(136,288	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		6,316,097,375	円	(4,260,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区博多駅前4丁目156番	2900000164917-0000
2	福岡市博多区博多駅前4丁目157番	2900000164918-0000
3	福岡市博多区博多駅前4丁目158番	2900000164919-0000
4	福岡市博多区博多駅前4丁目159番2	2900000164921-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
44		
45		
46		
48		
49		
50		
備考		
畑写		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 10 宅地-1

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

鑑定評価額4,040,000,000 円1 ㎡当たりの価格3,830,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	2,760,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

			~~=														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			多区冷泉町206番 5 - 3 2 」							地 (m	边積 ㎡)	1	,055)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の現	見 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 と 接近の状況			设との	の (80,600) 防火		
	長方形 Ⅰ.5:1	事務所 SRC 8F 1B			雪事務所ビル 商業地域	レが建ち	県道、	北東50 m 県道、 北西側道		水道、 ガス、 下水		祇園180 m			(その他) 駐車場整備地区 (100,600)		X
(2)	範囲	東 100	m、西	0 m、	南 150	m、北	100 m	00 m 標準的值		1 高層	店舗	兼事	務所地				
近	標準的画地の形料	犬等	間口約	勺 40	m、 奥行	」 約	25 m	· ·、 規	模	1,	1 000	m²程.	度、	形状!	長方用	 影	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にない				街 5 ()m県道		交通施設		北西	5方18	80 m	法令規制	[象基準地と	:同じ
	地域要因の将 来予測	博多エリ				 既存ビル			う移転	需要で	^{祝削} ¦ 要で緩やかに低下している。オフ 5上昇傾向で推移すると予測する。						
	有効使用の判定		兼事務						` ´	対象基準 の個別的 因	集地 内要	角地	<u>b</u>				+5.0
	定評価の手法 適用	取引事例		比準価		3,860,000 円/m²			Í								
0)	旭石	収益還元法		収益価		2,72	0,000 円/㎡ / 円/㎡		_								
		原価法		積算価	<u>格</u> による価格	,	/										
(c) 1	 場の特性	開発法		事務所!	円/m		び業扱点	3 #+₩	ı + at	士た ス団	= 本とに	+咨수	わた右さ	スナギ			
(0)10	物の付け	不動産会	司一需給圏は、福岡市博多区、中央区の高層事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手 不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等である。既存ビルの建替えに伴う移転需要等で博多エリアのオフィス空 室率は低下傾向にあり、また対象地が位置する大博通り沿いはオフィス適地であることから、当該通り沿いで売物件が 出れば入札形式で高値で取引されるケースが多い。取引価格の中心は土地建物一体で10億円以上。												ィス空		
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	態を反映うことを	せいた価格 反映して	である。 いるが、	問辺に存す と言える。 その試算 各を重視し	一方収益 過程にお	価格はタ	付象不重 思定項目	加産に信 目が多数	系る需要 数介在す	者がるこ	収益とか	性、投資 くらやや規	資採算性 記範性に	Eを重	視して取	引を行
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地 - 円/㎡		時点 標準化 修正 補正		地域 因の 較	北 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡) 訳		-			地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格			100	100	100	[100	1				補画地正行政その他			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡博多(県)				標準化補正	・ 地域 因の 較	北 要	別的 因の 較	の比差	/ m 1	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 -8.0 +5.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/	_ -	113.4]	100 [105.0]	100	[105		3,80	00,000				+5.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標(基準 準価語	- 1対象基準地 継続新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,520,00 - 2 基準地が共通地点(代表標準地 である場合の検討				一般的 要 [· 内 因 。	D賃料水 国岡市の	(準を確)中心業	解でき (務商業)	るオ: 地の-	需要にフィブ	こより空室 ス適地の記 オフィス	室率は低票要は雪	堅調。 である	向にあり が、ホテ ースが多	ル用途
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+8.8	% 半年間	- 円 / ㎡ - -	要 因 % の		個別的 個別的要因に変動はない。 要 因										

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況		主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	福岡博多 C		岡市博多区				貸家 建付 地	(長7	 5形	南東6 m	市道			商業 (90,360)
b	福岡博多 KDH	7 福	岡市博多区	<u> </u>			貸家 建付 地	(- 不整)	整形	北西25 南西8 m 角地				商業 (100,600) 駐車場整備地区
c	- 1(福岡博多 C	7 福	岡市博多区	<u> </u>			建付地	(- 不整)	 隆形	南西22 南東8 m 北東4 m 三方路				商業 (100,500)
d	福岡博多 K	7 福	岡市博多区	-			更地	(ほほ ₎ 形	 š 整	北東10 北西10 角地				商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	-							()						
NO	取引信(円)	面格 ∕ m)	事情補正	時点修 正	建付え			定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 比較		住定標準((円/㎡)		別的要因(較	ת	査定価格 (円/㎡)
a b	(2,087)	100 [100.0]	[100.0] 100 [109.6]	100 [100.0	100		,087,570		3.4] 0		3,701,3	接近	•	0.0	3,890,000
c d	3,282 (1,821)	[100.0] 100 [100.0] 100	100 [111.6] 100 [106.8]	100.0 100 [100.0	100		,037,309	100 [56	0 3.2]		3,640,7	画地	+	0.0 5.0 0.0	3,820,000
e	4,537	,924 [°]	[100.0]	100	100] [103.0] 		,705,343		1.2]		3,788,5	21 その	他 <u>[105</u> 100	0.0 . 0]	3,980,000
OV	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	域要因	の比較の	内訳			
а	正常(%/月 0.00	街路 画地		交通・ 交通・ 二二		- 環境 - 			街路		. <i></i> i	交通・接		環境	-20.0
b	正常(% / 月	街路		¦行政 交通・		¦その 環境		0.0	行政 街路			その他交通・接続		- 環境	0.0
	,	+0.74	画地		 行政 		\ \ - - -		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月 +1.05	街路 画地		交通・ 		環境 その			街路 行政		i	交通・接 その他		環境	-35.0
d			街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+35.0
		+0.57	凹地	+3.0	 行政 		その		0.0	行政			その他		· ·	
e		% / 月	街路 画地		交通・ 行政	接近 	環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -			街路 行政		 	交通・接 その他	近 ·	環境	;
 	七準価格別	定の			1.3-0					^			〔比準価村		3.86	60,000 円 / ㎡

	(2)積算価格算定内訳															
(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	湯合 (の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
4	素地の取得 (円 /		事情補	正	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			成工事費	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100							<u>100</u> []]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格			効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	だ 個別的要因の 比較		再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近										環境		行政		₹	その他	l .

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	334,612,408	111,202,475	223,409,933	125,925,000	97,484,933	(0.9426) 91,889,298	(3.6 0.4)
	収益価格	2,871,540,563	円 (2,720	0,000 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						

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

(3)-	2 想定建	物の状	犬況 														
		用	途	建築	面積	(m²)		1	構造・『	階層		延床	面積		(r	m²)	
店舗	兼事務所	Í				780.00	9	5	8 F	:				6	,720.00		
公	法上の規	制等															
	地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	争地利	責		間口	・奥行		前面道路、	幅員等			
商業 駐車 防火	場整備地	区	100	%	600 %	600 9	6	1,	055 m²	39.	.0 m× 2	26.8 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m	
	定建物の)概要	高層店舗兼調所)	 ■務所(1	階:店舗	浦、2階~8	階:事		有効率 理由	(67.9 %	店舗兼定	事務所として	て標準的な	は有効率を	を想	
(3)-	3 総収益	 :算出内	 り訳														
ß	階層	用道	床	面積	有効率	有効面積		m³当た 仏賃料	り月額	F.	額支払賃	主 米斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)	
				(m²)	(%)	(m) (円)			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)	
1	~ 1	店舗		780.00	60.0	468.0	00		5,900		2,761	, 200	12.0	0	33,134	1,400	
2	~ 8	事務戶	沂	780.00	75.0	585.0	00		5,000		2,925	,000	12.0	0	35,100	0,000	
	~	駐車場 450.00															
	~	塔屋		30.00													
	~													27:			
	計			6,720.00	67.9	4,563.0					23,236	, 200			278,834	4,400	
	額支払賃										円 × 12				8,834,40		
	キ益費(管		の算出根拠			類似不動産		円/㎡			3.00 m²x	12ケ月	=	5	7,931,84	48 円	
			の异山低焼 車場使用料等)					四/台			30 台×12	 ケ月+		=	9,000,00	00 円	
			根拠、金額)													0 円	
空	室等によ	る損労	卡相当額			336	5,766,2	248 円	×		4.0	%	'				
			\(\%\) + (x	空室率 B	(%))	+ 9	,000,0	000円	×		4.0	% =			3,830,65		
	上計	+ a+		₹ 4 % \		070.00	4 400	Ш	00	0.0/		4 /	20.0/ -		1,935,59		
			st(空室損失考慮 ま及び償却額(3		庸後)	278,83	4,400 『年数(.0 % 軍)	 運用利		00 % = %)		2,676,81	10 円	
	.1.7775 (2) 6.	, Æ, 111			// IX /	154.2		円×		%	×	ш / (<u> </u>			0 円	
			保証金等の運用	益(空室損失	号慮後)			円×	400 TI	%			% =	TT (2)		0 円	
		益				()内は3		4,612,	408円		(317,168	円/m)			
NO NO	4 III = 事例番					()内は 点修 標準 補正	化 ;	** 建物格 修正	地域因の比	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 9/㎡)	基準均	也基準階の	の賃料	
a	-			100	[] <u>100</u>] [100		<u>) </u>	100]		対象基準月額実	■階の 豊質賃料 5,050 F	円/㎡	
b	-			100	[] <u>100</u>] [100]		_]		月額支	払賃料 5,000 F	円/㎡)	
С		100			[<u>100</u>	1 [100]	100	_		基準階	3 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠
修繕費		10,950,000 円	2,190,000,000 x 0.5 %
維持管理費		48,407,275 円	345,766,248 x 14.0 %
/_4D_/\	土地	28,850,200 円	査定額を計上。
公租公課	建物	18,615,000 円	2,190,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		2,190,000 円	2,190,000,000 x 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		2,190,000 円	2,190,000,000 x 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用		111,202,475 円	(105,405 円/㎡) (経費率 33.2 %
(3)-6 基本利率等		,202,	(100,100 137) (MZZ 1 0012 70
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 :
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 :
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 :
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	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		2,190,000,000 円	設計監理料率
二七小任'' " " " " " " " " " " " " " " " " " "		0.0575	316,000 円 / m²x 6,720.00 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部
元利逓増償還率		0.0575	0.0404 x 40 % + 0.0525 x 30 % + 0.0852 x 30
建物等に帰属する純収益 ×	(125,925,000 円 119,360 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			334,612,408 円
総費用			111,202,475 円
純収益 -			223,409,933 円
建物等に帰属する純収益			125,925,000 円
土地に帰属する純収益 -			97,484,933 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		91,889,298 円
X (2) 0 十批のIII	還元利回り	(r-g) 3.2 %	(87,099 円/m
(3)-9 土地の収益価格			
		2,871,540,563 円	(2,720,000 円/n

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 10 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区冷泉町206番	2900000150286-0000
2	THE STREET CONTRACT OF STREET	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 11 宅地-1

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

| 鑑定評価額 347,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 910,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	690,000 円/㎡
│ (2)実地調査日	令和 7年	6月 30日	 (5)価格の種類	正常価格		路線	路線価又は倍率	倍
	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *		(o) imilia o i ±xx	TT-112 IM 11		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価						

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,41, 31	5博多区 島 3 -		3丁目22	2 5 番					地 (mi	積 (381	汥	5令上の5	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地のマ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との		,500)	
	正方形 1:1	事務所、共 兼車庫 R C 10	 同住宅	中高層 宅等が の商業	の事務所第 建ち並ぶ草 地域	典共同住 幹線沿い	北西25 県道	5 m	I	水道、 ガス、 下水	博多	1.8 km		`	÷の他) ,500)	
(2)	範囲	東 100 m	、西	50 m、	南 0:	m、北	50 m	標準	 善的使用	用 中高	層事	8所兼共同	住宅地			
近	標準的画地の形	状等 【	間口 約	20	m、 奥行	 約	20 m	、規	模		400 n	i程度、	形状』	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・マン・てい]地需要:	が強まっ	街-25路-	m県道		交通施設		尺 南	西方1.8 kr	n 法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	駅への接近 ンション用														てもマ
	有効使用の判定	中高層事務								対象基準 の個別的 因		ない				
` '	 定評価の手法 適用	取引事例比		比準価格		920,000 円/㎡				_						
U,	旭州	収益還元法		収益価格		73	7,000	円/m	_							
		原価法		積算価格			/	円/m	_							
(6)市	場の特性	開発法 同一需給圏 ン開発業者 るが、博多	 は、博 及び投	多駅地区 資家等を	中心に、	神地区周 自用の事	外所用は	也の取得	 マンシ: 导を目的	的とした	法人	等も見られ	る。博多	多駅カ	いら少し離	誰れてい
		心となる価											ソ、一番3	Z 104]:	±& 7 CV	۳ ∘رونا
· 村	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は いえ、規範 性等の観点 し、指定基	性は高いから考慮	ハ。 収益 憲すべき	価格は賃約 価格と思り	料の遅行 ⁽ 料する。。	生や想え よって、	定要素を 市場の	を含む。 D特性等	点等に難 等を踏ま	があ	り、規範性	は相対的	りに針	らるが、ア	1号の特
(8) 公規 示準	代表標準地 面標準地番号 各	想 標準地		時点 修正			要 個別的 要因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内组织	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			Ā			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内当	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-10.0 +40.0 +30.0
基の 準検 地討				09.6]	100 [105.0]	100	100		90	04,000	Ť		+5.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-10.0 +30.0
(10) 対年 象標(カー 削牛信牛1畑恰	82	20,000		価 変 格 動	一般的要因		継続する 場は依然			世開発	計画の進行		景に裕	国岡市の7	動産市
基準準価	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表核 大概 標準地	票準地等と	上同一地; -	形状成況	1 1				さするマ! 更が強ま		ン用地需要 Nる。	更のエリフ	ア拡え	たによりて	アンショ
^{地格} の等 前か	公示価格 変動率 年間	+11.0 %		円/㎡ (要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	別的要	関に変	動はなり	, I _°					
	1				1	1										

00	取引事例番号	ļ <i>j</i>	所在及び地 」等	色番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面追状況	1路の	主要交 設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	福岡博多 C		一 岡市博多区				建付 地	(ほ)方	ぼ長 形	北東25	m市道			商業 (90,434)
b	- 4(福岡博多		岡市博多区				貸家			(=	ぼ長	北西24.5	m但道			商業
	- 50		-110 H-2 E-	•			建付地	(分		70112110				(90,500)
С	福岡博多	7 福	岡市博多区				建付 地	(ほ) 形	ぼ整	西25 m回	国道			商業 (100,500)
d	- 80 福岡博多		岡市博多区	·			建付			ほ	ぼ長	北西40	m市道			商業
	- 11 ⁴						地	(方		南東6 m 二方路				(100,400)
e	福岡博多	-	岡市博多区				更地				E ぼ長	南東25 南西5 m				商業
	C - 112	20						()方	πэ	準角地				(100,500)
NO	取引信(円)	西格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地対	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的要因 比較	国の	査定価格 (円/㎡)
а	(1.065)	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1	102 040	100	0 5.0]		004 2	街		0.0	994 000
b	1,065	,936	100.03	[106.4]	_100.03	100.0	1	,193,848	_10			884,3	32 接 接	通・ 近	0.0	884,000
	1,204	,658	[100.0]	100	[100.0]		1	, 281 , 756		3.6]		1,037,0	19 環	境	0.0	1,040,000
С	(1,196	,013	<u>100</u> [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	1.	,271,362	10 [12	0 <u> </u>		1,050,7	画: 12		0.0	1,050,000
d	()	_100	[108.3]	_100	_100			_10						0.0	
<u> </u>	719	,738	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[103.0]		756,773	10	1.8] n		824,3	71 7	の他 「10	0.0 [0.0]	824,000
	1,058	,425				[103.0]	1	,027,597				915,8	62	10		916,000
V O	ア事情 の内容 3			補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳			
а	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	·····································	0 ¦環 ^⅓	·····································
		+1.20	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-7.0	その他	+10.	-	
b	正常(% / 月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	·····································	0 ¦環 ^⅓	
		+0.91	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	-	
c	正常(% / 月	街路		 交通・接		環境			街路						 ^竟 0.0
		+1.25	 画地		¦行政		その			 行政		i	その他		L	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				季近 +10.		 ^竟 -10.0
		+0.83			¦行政		その			 行政		-10.0 -10.0			L	- 10.0
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路				·····································		
		0.00					 その			行政		i	へ <u>。</u> その他		<u>L</u>	^見 +10.0
			H'0	+3.0		0.0	00	<u>ٺ</u>	0.0			0.0	C 97 16	0.	U	

	(2)積算価格算定内訳															
(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	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 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
4	素地の取得 (円 /		事情補	正	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)			成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 []	<u>[</u> 100							<u>100</u> []]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格 ,			効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	比 個別的要因の 比較		再	調達原価
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10	00		
Ż	热成度修正	-]]	/ 100				積算(西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	巡 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近										環境		行政		₹	の他	l .

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	51,583,226	14,618,832	36,964,394	27,427,500	9,536,894	(0.9426) 8,989,476	(3.6 0.4)
	収益価格	280,921,125	円 (73	7,000 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						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

(3)-	·2 想定建	単物の状	大況 大況										Т		J - 11		也-4
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	n²)
事務	所兼共同	住宅					200	.00	R C	9 1	=				1,	890.00	
公	法上の規	制等						I									
用途	地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防	į		(90 %		500 %		500 %		381 m²	19	.2 mx	19.8 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	!定建物σ)概要	1~2階I K35戸			階~住写	⋛36	m ^² 程度の	1 L D	有効率 の理由		82.5 %	標準的				
(3)-	3 総収益		 7訳														
`	階層	用道	È	床面	積	有効 率	有		1㎡当 支払賃	ー áたり月額 料	F	目額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権禾]金等	(円)
1	~ 1	事務戶	近		200.00	70.0		140.00		3,650		511	,000	6.0	0	3,066	,000
2	~ 2	事務戶	折		200.00	80.0		160.00		3,050		488	,000	6.0	0	2,928	,000
3					90.0		180.00		2,380		428	,400	1.0	0	428	,400	
1	~ 1	機械3	室		30.00												
1	~ 1	駐車均	易		60.00												
	±1			1,	890.00	82.5		1,560.00				3,997	,800			5,994	
——	計 額支払賃	● 米汀								3 997	800	円 x 12	<u> </u>		47	2,998	
	共益費(管								150 円/			0.00 m²x				,808,00	
b	共益費(管	理費)	の算出根拠 車場使用料	笙\			周辺			準等を勘算	関して					,688,00	
		•	年场区用标: 根拠、金額)				一時	 金により	-	/		14 🗆 🛚 12	.7 A T		- 2		0円
空	室等によ	る損労		<u> </u>	安玄R /	(%))		50,	781,600) %				
<u> </u>				^ _	<u> </u>	. 70)	+	2,6	888,000	円×		5.0) % =			,673,48	
			 (空室損失 [:]	老庸後	善			5 994	000円 >	¢ 95	.0 %	. x	1 (00 % =	30	56,94	
			*(ユエババン ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **			慮後)		償却的		4 :	年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		730,16	
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の過	■用益(空室損失	考慮後)			円 >	‹	%	×		% =			0 円
総	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							51,5	83,226 円		(135,389	円/㎡)			
(3)-	·4 1 m² ≌	たりの	月額支払賃	料の	算出根拠) 内は支持	丛賃料								
NO	事例番	·号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情	輔 時 <i>;</i> 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	が格 地域 因のは	或要 北較	基準區格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の)賃料
а	-		()	<u>100</u>			100 []	<u>100</u>] []	100]		対象基準 月額実質		g/m²
b	_			,			0	100 []	100		<u>) </u>	<u>100</u>			月額支払	∆賃料 2,380 円	g/㎡)
С				,				100	100		<u>) </u>	100]		基準階	5 F	В

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	実	三額相当額	算 出 根 拠									
修繕費		2,385,000 円	477,000,000 × 0.5 %									
維持管理費		6,416,352 円	53,469,600 x 12.0 %									
ハギロハギ田	土地	808,980 円	査定額									
公租公課 	建物	4,054,500 円	477,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 100	00								
損害保険料		477,000 円	477,000,000 × 0.10 %									
建物等の取壊費用の積立金		477,000 円	477,000,000 × 0.10 %									
その他費用		0 円										
総費用												
~		14,618,832 円	(38,370 円/㎡) (経費率 28.3 %	%)								
(3)-6 基本利率等			1									
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	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	等価格)	30 %	n ▷: 仕上の経済的耐用年数 30	年								
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	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	i								
(3)-7 建物等に帰属する純収益												
項目	查	定額	算 出 根 拠									
建物等の初期投資額		477,000,000 円	設計監理料率									
一小乐丛供加		0.0575	245,000 円 / m²x 1,890.00 m²x (100%+ 3.00 躯体部分 仕上部分 設備									
元利逓増償還率		0.0575		30 %								
建物等に帰属する純収益 ×	(27,427,500 円 71,988 円/㎡)										
(3)-8 土地に帰属する純収益			1									
総収益			51,583,226 円									
総費用			14,618,832 円									
			36,964,394 円									
建物等に帰属する純収益			27,427,500 円									
土地に帰属する純収益 -			9,536,894 円									
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		8,989,476 円									
×			(23,594 円/	m²)								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %										
		280,921,125 円	(737,000 円/	m²)								

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 11 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区美野島3丁目225番	2900000181849-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
46		
47		
48		
49 50		
50 / #≠≥		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 12 宅地-1

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

鑑定評価額 160,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 580,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	440,000 円/m²
(a) 🖶 U 🖶 🗆	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ = \ /T+D = /T-WT	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 }	鑑定評価額の決定	少年田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	- 1		区美野島 - 17-	景1丁目6 8」	10番5	外				地 (m²		276)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接顶	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,300) 準防
	ほぼ整形 1:3	店舗兼規	共同住宅	層店舗	店舗を主と 浦兼共同住 既成商業地	宅が混在	北東5県道	5.8 m		水道、 ガス、 下水	博多*	1.6 km		(その他) (90,300)
(2)		東 6	0 m、西	10 m.		m. 北	65 m	一 煙道	生的使 ほ	申申高	」 	#兼共同住 ³	字地	, ,
近	 標準的画地の形ね		間口			···、约· 行 約	30 n		模	-	300 m		形状十	
隣 -	地域的特性		」「プロー 诗になし。	,,,, , , , , , , , , , , , , , , , , ,	, X	街 5			交通			· :- : : : : : : : : : : : : : : : : : :		ー □対象基準地と同じ
地 域	~6~~8~171 (I	事項	ज ा८ % ७			路	. 01117		施設		W 1+31	⊴/)1.0 Kiii	規制	
	地域要因の将 来予測											スが良好で で推移する		賃貸マンションの開 する。
(3) 最	長有効使用の判定	中高層	店舗兼井	同住宅均	也					対象基準 の個別的 因	準地 が 的要	i)		
` '	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	59	95,000	円/m	1					
0,)適用	収益還	元法	収益価		52	23,000							
		原価法		積算価			/	円/m	ı ı					
		開発法			による価格		/	円/m						
(6)市	5場の特性	を目的。 安定的	とするデ な賃貸収	ベロッパ· 入が見込	一、不動産	ファンド 賃貸マン	、一般 ション	事業会社への投資	生等でで 多は活え	ある。福 兄を呈し	岡市	内は人口増加	加を背景	賃貸マンションの開発 景に賃貸需要が堅調で 各については規模や容
育	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	定要素が場の実施	が多数含 態を反映	まれてい [?] し説得力 [?]	る。一方、	比準価格 従って、	は、博	多区及7	ゾ中央[区の代替	性を	与する取引	事例に基	料や建築工事費等の想 基づき査定しており市 双益価格を比較考量し
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 課 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[10]			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域因の較	比 要	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / ㎡	100	100	100	[10	100			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 避続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代		0 円 / ㎡ 等と同一地	価変格動形状		因	増加を背 美野島地	景に不 返は、	動産需 博多駅	要は堅 への交	港等の交通 調である。 通接近性が	良好なが	トル機能を有し、人口 ため、賃貸マンション
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成況要因		_	の開発に 個別的要				供給も散見	される。	
前か		+12.0	% 半年			要!	因丿							
	1				-	-								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	直路の	主题	要交通》 D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多 C		岡市博多区				貸家 建付地	(,	(ほほ) 方形	 ぼ長 彡	南西5.5 北西3.5 角地				:	近商 (100,300)
b	福岡中央		岡市中央区				建付地	(正方	5形	北東11 南東3.5 角地					商業 (100,400)
c	- 131 福岡博多 C	_	岡市博多区				貸家 建付 地	(,	ほほ) 方形	 ぎ長 彡	北西4 m 南東4 m					商業 (90,240)
d	- 51 福岡博多 C	7 福	岡市博多区	· ·			建付地	(ほほ) 方形	f長 彡	北西4.2 南西5.9				3	近商 (100,300)
e	- 80)8						())							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		 住定標準 (円 / ㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
a	(625	, 937	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	-		607,706		2.0]		595,7	^	通・		0.0	596,000
b c	754	,973 ,	100 [100.0]	[106.7] 100 [103.6]	100 [100.0]	100 [102.0]		789,761	100 [132	2.9]		594,2		境	C	0.0	594,000
d	351	,722 [′])	[100.0]	100	[100.0]			515,395	[82 	2.8]		622,4	58 行i			0.0	622,000
e	(,020)	[100.0] 	100	[100.0] 	[105.0] 		439,020	[95 			462,1	26 7	の他	[100 .	0.0 0]	462,000
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		L				_	 或要因	の比較の	内訳		100		
a	正常	%/月 0.00	街路 画地		交通・接					新路 		i	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			□ □ 環境 □	0.0
b	正常		街路		│行政 │ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		 		0.0	行政 街路			その他 交通・持		-5.0	□環境	+20.0
		+1.33	凹地		 ¦行政 -	0.0	\ \ - -	 他 	0.0	 行政		+10.0			0.0		
С		% / 月 +0.91	街路 画地		□ 交通・接 □ □ 行政		環境 その			街路 行政		0.0 -10.0	交通・ その他		-8.0 	· 環境 - 	0.0
d		%/月	街路	0.0	<u>-</u> 交通・接 	近 0.0	- ↓環境 -		0.0	 街路 		0.0	交通・持	接近 	0.0	「 □ 環境 □	-5.0
		+1.00	凹地		行政		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e		% / 月	街路 画地		│交通・接 └ │行政	挺 	環境 その			街路 行政		i ! ! !	交通・ その他	接近 		· 環境 - 	; ·
	 比準価格決	上 定のI	 里中		i		i					İ	〔 比準個			50	5,000 円 / n

(2)	建管/無 物管	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	22,905,987	6,872,008	16,033,979	11,082,800	4,951,179	(0.9630) 4,767,985	(3.7 0.4)
	収益価格	144,484,394	円 (523	3,000 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						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	大況									IM!	尚博多(県) ———	0 12		地-4
		用			建築ī	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	 面積		(n	m²)
店舗	兼共同住	宅					130.00	R C	6 F	:					780.00	
2	法上の規	制等														
用道	企地域等		基準建蔽	率等	指定容和	債率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商準例	有 5			90 %		300 %	300 %		276 m²	9.	8 m× 2	28.0 m	前面道路: 特定道路ま			.8 m m
想	見定建物σ	大概要	1階店舗 駐車場平			LDK	约 2 9 ㎡(2 0	-	有効率 の理由	9	90.0 %	当該用证	金・構造の建			
(3)	-3 総収益	5 当 出	 京訳													
, ,	階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	月	額支払賃	i料 a	保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円) は	権利金等(月数	数) b権和	间金等	(円)
1	~ 1	店舗			130.00	65.0	84.50		3,222		272	259	6.0	0	1,633	3,554
-	住宅 130.0				100.00	05.0	400.50	50 2,500					2.0	0	617	,500
2	2 ~ 2	仕七			130.00	95.0	123.50		2,500		308	750	1.0	0	308	3,750
	3~4 住宅				130.00	95.0	123.50		2,540 313			690	2.0	0	627	,380
3	3 ~ 4					.20.00						1.0	0	313	3,690	
_	5~ 6			130.00		123.50		2,550	2,550 314		925	2.0			,850	
5	5 ~ 6												1.0	0	314	,925
	~															
	±1				780.00	90.0	702.00				1,838,	239			4,765	
	計	E ₩N							4 000	220 [П 40	<u> </u>		0.0	1,565	•
	F額支払賃 共益費(管							105 円/i			りx 12 2.00 ㎡x				2,058,86 884,52	
			の算出根拠	l			周辺地域の共					1277			004,32	20 1 1
			車場使用料					,000 円/1			3 台×12	ケ月+		=	468,00	00 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	<u> </u>												0 円
	≧室等によ						22,	943,388	円 x		4.0	%				
(-	+ a)x 空	室率	4(%)+(× 空	室率B((%))	+	468,000 F	円 x	4.0 % =					936,45	56 円
	人上計													22	2,474,93	32 円
			益(空室損失				*	,514 円 ×		.0 %			0 % =		45,74	19 円
			益及び償却額			-		年数(,980 円 ×		.0′%			1.00 %)		385,30	
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0円
	総収益 		+ + D月額支払i	手約の	首 山 坦 サ	Л	()内は支		5,987 円		(82,993	円/㎡)		
NO	事例番		事例の 実質賃料	実際	事情初		点修 標準化		格 地域	或要	基準降 格差修]		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
			(円/			1	押止	左修正	스	.L¥X	俗左形山	- (1-	1/111)			
а	_		(`	<u>100</u>	<u>[</u>] <u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>]	<u>100</u>	-]		対象基準 月額実質		∃/m²
b			()		[<u>] 100</u>	<u>100</u>)		-]		月額支担(
С)	100 [100)		- -]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目		三額相当額	算 出 根 拠
修繕費		824,000 円	206,000,000 × 0.4 %
維持管理費		3,511,708 円	23,411,388 × 15.0 %
/\ 4 □ /\÷#	土地	373,300 円	査定額
公租公課	建物	1,751,000 円	206,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 100
損害保険料		206,000 円	206,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		206,000 円	206,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用 ~		6,872,008 円	(24,899 円/㎡) (経費率 30.0%
		0,012,000 13	
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 60
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
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
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9630
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		206,000,000 円	設計監理料率
一小下份際等		0.0500	257,000 円 / ㎡x 780.00 ㎡x (100%+ 3.00 %
元利逓増償還率		0.0538	0.0385 x 40 % + 0.0531 x 40 % + 0.0859 x 2
建物等に帰属する純収益 ×		11,082,800 円 40,155 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益	1		
総収益			22,905,987 円
総費用			6,872,008 円
純収益 -			16,033,979 円
建物等に帰属する純収益			11,082,800 円
土地に帰属する純収益 -			4,951,179 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		4,767,985 円
×			(17,275 円/
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り		
		144,484,394 円	(523,000 円/

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 12 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区美野島1丁目610番5	2900000178599-0000
2	福岡市博多区美野島1丁目610番15	2900000178601-0000
3	福岡市博多区美野島1丁目611番4	2900000178604-0000
4	福岡市博多区美野島1丁目611番15	2900000178608-0000
5	福岡市博多区美野島1丁目611番16	2900000178609-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25 26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 13 宅地-1

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

| 鑑定評価額 1,470,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,820,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	1,320,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 7 7 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,41,31,	る 福岡市博多区博多駅東3丁目31番 「博多駅東3-3-16」								地和 (㎡)	-	807	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利況		周辺の 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		─┴ 見な交通施記 近の状況	設との	商業 (80,400) 準防
-	ほぼ整形 1:1	事務所兼共 RC 7	同住宅		事務所ビル Rに近い商		北東8 市道、 南東側			水道、 ガス、 下水	博多6	50 m		(その他) (100,400)
(2)	範囲	東 35 m	、西	30 m、 į	南 70	m、北	30 m	標準	的使用	月 中高	層店舗	兼事務所均	也	
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	29 n	1、 奥行	元約	27.5 m	、規模	莫		800 m²	程度、	形状(まぼ正方形
地域	地域的特性	特記 特に	なし			街 - 8 m 路 -	市道		交通施設	[尺 南東	更方650 m	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測					ち並ぶ商:	業地域	であるか			に特段	の変化は見		られず、当面は現状
(3)揖	最有効使用の判定	中高層店舗	兼事務	所地	() o					対象基準 の個別的		地		+5.0
. ,	鑑定評価の手法)適用		と準価格 又益価格		1,860,000 円/㎡ 1,650,000 円/㎡									
		原価法	Ħ	責算価格		/ 円/m²								
		開発法	厚	発法に	去による価格 / 円/㎡									
(6) ਜੋ	万場の特性	アンド及び	オフィス る。当説	くビルや7 対地域の特	たテルの 勿件供給Ⅰ	開発業者(は極めて	等である 限定的で	る。博多 であり、	駅地区 また物	区の高度 物件の立	商業地	域の旺盛な	は土地課	巻会社、不動産投資フ 需要により、地価は上 に取引価格の水準に幅
ì í 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	一方、収益 要素を含む	価格は、 こと等を	に放約した多数の取引事例から 収益性を反映した理論的な価値 と考慮すると市場の取引実態を を価格を比較考量し、類似する				であり、 央した比	商業均準価村	也では重 各が最も	視すへ 信頼性	き価格であ	っるが、 Dと判断	その算定過程で想定 所した。以上により比
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		詩点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要		の規	/ m ¯ \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	— <u>-</u> - -	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比判		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準 	地の価格 円 / m	<u>[</u>	<u></u> -	100	100	100	1			補上	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が 大 で ある場合の検討	1,66 通地点(代表標	60,000 P 標準地等と		形 状	1 1 1 1	割 │	主宅地・P R接近のE	商業地 良好な	のいず :商業地 ⁻	れも地(であり、		状況です 憂れた』	丘隣地域周辺では、オ
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		澤地 岡博多 5 - 11 1,730,000 円/㎡			況 要 因 フィスビルやホテル等の需要もさらに高まって 個別的 個別的要因に変動はない。 要 因			~ ~ ~ ~ ~	. 50				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状况	直路の	設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡博多		岡市博多区				建付地	(,	(ほほ) 方邪	ぼ長 ド	北東25	m市道				商業 (90,434)
b	- 40 福岡博多 C	03 福	岡市博多区				建付地	(,	ほ 形 形	ぎ整	西25 m回	国道				商業 (100,500)
	- 80	07															
С	福岡博多		岡市博多区				更地	(長7	形	北西6 m	市道				商業 (90,360)
d	- 13 ⁻ 福岡博多		マナボ ク (C				z ∌ /-+			7.0	整形	南西22	~ 本 : 				 商業
u	С	7 / 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	岡市博多区				建付 地	()	全开乡	南東8 m 北東4 m 三方路					向来 (100,500)
e	3,	51						(,)							
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		個別的比較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[112.0]	_100	_100			_100					路	0	.0	
b	1,065	,936)	100.0]	100	100.0]	100.0]	1	,193,848	100			1,808,8		ē通· 	0	0.0	1,900,000
	1,196	,013	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]	1	,271,362	[75	5.7]		1,679,4		環境	0	.0	1,760,000
С	1,235	,076	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]	1	,235,076				1,784,7	92	画地	+5	0.0	1,870,000
d	()	100	[111.6]	100	100			100					 一		0.0	
e	1,821	,895	[100.0] 	100	[100.0] 	[99.8] 100	2	,037,309	[115 100			1,765,4	32 -	その他	0 [105 .0	0.0 0]	1,850,000
NO	ア事情	イ日家		100 補正の内記		[]			[北西田	の比較の	内卸		100		
NO	の内容	変動率	フォール	出工のとより	`						3. 2 (2)	0	/מנין/				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・	接近	-2.0	環境	-40.0
		+1.20	画地	0.0	 行政	0.0	ーその	 他	0.0	 行政		+4.0	その他	3	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	- ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・	接近	-2.0	環境	-35.0
		+1.25	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	 1	0.0	L	
c	正常	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路					-8.0	環境	-20.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		-4.0	 その他	 3	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		+6.0				環境	0.0
		+1.05	 画地	-0.2	 ¦行政		その		0.0	 行政		+10.0			0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		1	街路			交通・			環境	
			画地		` ¦行政		その	 他		 行政			 その他	 3		L	
		央定の理			1		1						r Lレ油	価格:		4 00	0,000 円/㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	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	るため	b .
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ì	造成事例番	号				•		所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		の価村	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点個	》 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]		1						<u>100</u> []	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ε	付帯引 正後の	貴用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u> []	10	00		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算化	西格		Р] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	巠変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>		交通	・接近		環境		行政		7	-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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	166,213,096	52,278,825	113,934,271	65,892,000	48,042,271	(0.9441) 45,356,708	(3.8 0.4)
	収益価格	1,334,020,824	円 (1,650	0,000 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の制	大況										<u>↑</u>		5 - 15		也-4
	用	途		建築面	面積	((m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m	n²)
店舗兼事務戶	沂					459.2	20	R C	7 F	-				3,2	214.40	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽率	巠等	指定容和	責率	基準容	 積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防		10	00 %		400 %		400 %		807 m²	29	.0 m× 2	27.5 m	前面道路:			.0 m
想定建物の	の概要	1階は店舗 定	浦、	│ 2 階以上	は事務局	 所のオフ	י ィスビ	ルを想	有効率 の理由	1	83.0 %	店舗兼	特定道路ま 事務所として		:	m
(3)-3 総収益	5管出力	 Ы≣R														
階層	用道		床面	積	 有効 率	有效	面積	1㎡当 支払賃料	iたり月額 は	F	国額支払賃	主 米斗	a保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
ra/e				(m²)	(%)		(m^2)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1 ~ 1	店舗			459.20	83.0		381.14		6,500		2,477	,410	10.	0	24,774	,100
2 ~ 7	事務戶	祈		459.20	83.0	1	381.14		4,300		1,638	,902	6.	0	9,833	,412
~																
÷1			3	,214.40	83.0	2,	,667.98				12,310	,822			83,774	,572
計 年額支払貸	」 香料								12 310	822 F	円 × 12	 ケ日 =		147	,729,86	4 円
a共益費(電								700 円/			7.98 m²x				,411,03	
		の算出根拠													, ,	_ , ,
		車場使用料	等)				30	,000 円/	台 x		6 台×12	ケ月+		= 2	,160,000	0 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)				敷金等	まにより	担保され	っているた	め計	†上しない	, 1			(0 円
空室等に。							170,	140,896	円×		4.0	%	·			
	空室率/	4(%)+(× 꼬	室率 B((%))	+	2,	160,000	円×		4.0	% =		6	,892,03	6 円
以上計														165	, 408 , 860	
		金(空室損失						572 円 x		.0 %			00 % =		804,23	6円
権利金寺(り連用症	益及び償却額	!(全3	至損失考	慮俊) 		償却3	≠釵(円× 		年) 	運用利 ×	凹リ(%) =		(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×		%	×		% =		(0 円
総収益		+ + ND\$5+1/6	- 1/1 0	会山中地	n	()	+ 1+++		13,096 円		(205,964	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² hNO 事例番		リ月額文払賃		算		<u>()</u> 点修	内は支持 標準化		t 久 +++++	 或要	基準階	北 杰	定実質賃料	基準地	主進哒の	(佳料
110	5	実質賃料 (円/n		正	正		証	差修正	因のは		格差修正		在关复复行 归/㎡)	▼午地?	を中間の	/貝介1
а				<u>100</u>		0 [100	100		<u>) </u>	<u>100</u>	_		対象基準同		∃/m²
b		()	100	_ [100	100))	100 [- - 1		月額支払		
С -		()	_100	_	_] _	100	_100			100	_		基準階	2 F	В
-		()	[] 10	0 []	[] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	三額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		5,700,000 円	1,140,000,000 × 0.5 %	
上 維持管理費 		24,122,125 円	172,300,896 × 14.0 %	
Λ.ΣΠ. Λ.ΣΠ.	土地	10,486,700 円	查定額	
公租公課 	建物	9,690,000 円	1,140,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	0
損害保険料		1,140,000 円	1,140,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		1,140,000 円	1,140,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		52,278,825 円	(64,782 円/㎡) (経費率 31.5 %	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	等価格)	40 %	n a: 躯体の経済的耐用年数 60	年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	30 %	n ▷: 仕上の経済的耐用年数 30	年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	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 0.9441	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		1,140,000,000 円	設計監理料率	24.
二七小任内院,一个		0.0570	343,000 円 / ㎡x 3,214.40 ㎡x (100%+ 3.00 %	
元利逓増償還率		0.0578		0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(65,892,000 円 81,651 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			166,213,096 円	
総費用			52,278,825 円	
純収益 -			113,934,271 円	
建物等に帰属する純収益			65,892,000 円	
土地に帰属する純収益 -			48,042,271 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		45,356,708 円	
×			(56,204 円/	m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %		
		1,334,020,824 円	(1,650,000 円/	m²)

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 13 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区博多駅東3丁目31番	2900000167713-0000
2	1961 とうこうと 1977 1970 1981 19	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24 25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記	樣式第 6		鑑	定評価	書(令	·和	7	年地	個	調査)		分和 7 ⁵ 身多(県)	年 7月 25日提出 5 - 14 宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分	}科会名	業者	者名	サジ:	ェスト	ト不動産	全鑑定	事務所		
福區	列博多(県) 5 -	14	福岡県	福岡第	4	氏	名	不動	を 鑑え	主士	久保	田茂		
鑑定	三評価額			3	371,000,000)円	1 m²≌	áたりσ)価格	i				387,000 円/m²
1 1	基本的事項													
(1))価格時点	令和 7年	₹ 7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令和	7年	7月	10日	(6)	[令和 7	年1月]	300,000 円/㎡
(2))実地調査日	令和 7年	₹ 6月 21	日 (5)1	価格の種類		正常個	括格			路線価	路線価又 倍率種		倍
(3))鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評価	<u> </u>								14 1 12	-755	
2	鑑定評価額の決定	定の理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		岡市博多区 ! 2 - 3 - 5		28番2外						地: (㎡		958)	法令上の規制等
地	形状	敷地の 況)利用の現	周辺の <u>:</u> 況	土地の利用の	冰	接面	道路の料	犬況	供給 処理施 設状況	接:	要な交通旅 近の状況	設との	(60,200)
	ほぼ整形 1:1	事務所兼	倉庫		営業所等が 泉商業地域	.	北西40 市道	m		水道、下水	東比	恵1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 60	m、西	70 m、南	60 m、 は	ե	30 m	標準	的使月	用低層	店舗均	<u>t</u>		
近	煙準的画地の形	计 笙	問口 約	32 m	鬼行 約		30 m	#目#	 昔		950 m	。 "程度	北北.	正方形

	地域要因の将 来予測		層の店舗や営業所に加ま 更性にも優れているこ							博多区中
(3)±	最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準 の個別的				
(5)釒	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	398,000	円/㎡	因				
	D適用	収益還元法	収益価格	319,000	円/㎡					
		原価法	積算価格	/	円/m²					
		開発法	開発法による価格	/	円/m²					
(6)	市場の特性	可能な地域である	9多区および周辺の市区 5。主な需要者は、店舗 パーなどである。近年で	や沿道サー	ごス施設を	を展開する事業	着、自社ビル取	収得を目(的とする	

街 40m 市道

路

交通 東比恵駅 北方1.2 km

施設

法令対象基準地と同じ

規制

合良い) 大足の珪田								焼電性はでにはい。で 価額を決定した。	(工で頃なれ、本目で
(8)	代表標準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路	地 街路
公規価	標準地番号		修正	補正	因の比	要因の 比較	の規準価格	内	準 交通	域 交通
示準格		-			較	LLTX	(円/㎡)	訳	化 環境	要 環境
価と	公示価格		r 1	100	100	г			補 画地	因 行政
格し	公外间借		<u> </u>	100	100	<u> </u>			正 行政	その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100			その他	
(9)	指定基準地番	 号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路	地 街路
指か			修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	準 交通	域 交通
定ら		-			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	要 環境
基の	前年指定基準	出の価格	r 1	100	100	г 1			補 画地	因 行政
準検	削牛拍足基件。 		<u> </u>			I			正 行政	その他
地討		円 / m²	100	[]	[]	100			その他	
(10) 対年ら	- 1対象基準地(継続 新規		00 III / m²	価 変	一般的要因				- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	

352,000 円/m^{*} 前年標準価格 象標の 格 動 - 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 (地域)要因) 基準検 形 状 準価討 代表標準地 成 況 標準地番号 地格 要 個別的 公示価格 円 / m² の等 因 要 因 ⁄

+9.9 % 半年間

ത

%

隣

地 域

前か

変動率 年間

地域的特性

特記 特になし

事項

低層店舗、営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域。やや 勢いに陰りが見えてきているが、依然として不動産取得需要は高い。

個別的要因に変動はない。

V0	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道 状況	色路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多		岡市博多区	<u> </u>			建付地	(ほほう 方邪	ぎ長 ド	南東7.2	m県道				1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
b	- 5 ⁻ 福岡博多 C	7 福	岡市博多区				建付 地	(ほほ 形	ぎ整	西5.6 m	市道				近商 (90,300)
c	- 30 福岡博多	04 福					建付			(E)	ぎ 台	北西34	m国道				2 住居
	C .	12					地	() 形		南西4.2 角地	m				(70,200) 高度地区2種20m
d	福岡博多	7 福	岡市博多区				建付地	(長方)	市形	南東36.3	m県道				2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	福岡博多		岡市博多区	<u> </u>			更地	(長方)	形	北西5.7	m市道				準工 (60,200)
NO	取引(3 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域	或要 北較		建定標準((円/㎡)		個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(353	,486	<u>100</u> [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		364,091				426,3	_ ^	通・		0.0	426,000
b	317	, 446	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	-		326,334		1.9]		343,8	接 71 環			.0	344,000
C	320	,989	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	-		331,374		3.6]		396,3	80			0.0	396,000
d	299	,678 ,	100 [100.0]	[107.4] 100	100.0	-		321,854		7.7]		366,9		の他	0	0.0	367,000
e 10	ア事情	イ月率	ウ標準化	[104.8] 100 補正の内記		<u>100</u> [100.0]		399,274		7.2]		457,8 の比較の			[100 .	0]	458,000
a	正常		· 街路	0.0	交通・持		環境		0.0	 街路		-9.0	交通・	接近	±1 0	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	į -8.(
		+0.74			 行政		ところ			 行政			 その他		0.0	 -	
b		% / 月 +0.70	街路		- 交通・打		環境		0.0	 街路 		-11.0			+5.0	□ □ 環境 □	
_			画地 街路		 		その		0.0	行政 街路			その他		0.0	, T響 tè	.
_		+0.75			交通・打 行政		環境 その			当站 行政		i	交通・ その他		+1.0 0.0	~x×⊅ī 	18.0
d			街路		<u> </u> 交通・打		_ 環境 			街路			交通・			· · 環境 ·	14.(
		+0.92	凹地		 		その		0.0	行政	- -	-	その他		0.0		
e		% / 月 +0.53	街路 画地		交通・打 こ		環境 └ └ その			街路 行政		-11.0	交通・ その他		0.0	□	.2.0
	 	1字へ		0.0	1	0.0	İ		0.0			ı	〔比準個			200	18,000 円 / m

(2)	2)積算価格算定内訳																
(2)	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)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 地 内容 成									月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 3						交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	23,958,000	4,769,100	19,188,900	8,599,400	10,589,500	(0.9797) 10,374,533	(3.8 0.4)
	収益価格	305,133,324	円 (319	9,000 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						

(4)開発法に	よる価格算足	它内訳								
(4)-1 開発	法の適用	する	しない	開新		の理由				
収入の現	見価の総和	支出の	現価の総利		投下資本収益率	販売	長単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法に。	よる価格				円 (円/㎡)			

(3)-	2 想定建	単物の状	 状況									TE	一	3 - 14	——————————————————————————————————————	地-4
		用	途	建築	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	n²)
店舗						555	.00	S	1 F	•					550.00	
公	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容	 積率	基準	容積率等	地積		間口]・奥行		前面道路、	幅員等		
準工			60	%	200 %		200 %		958 m²		.6 m× 3	80.0 m	前面道路: 特定道路:			.0 m
想	定建物の)概要	低層店舗						 有効率 D理由	1(00.0 %	一棟貸	しのため		•	
(3)-	3 総収益	 数出贷														
. ,	皆層	用道		面積	有効率	有	 効面積	1㎡当7 支払賃料	 たり月額 L	F	割額支払賃	[料]	a保証金等(月	数) a保	正金等	(円)
r	D/B			(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		550.00	100.0)	550.00		3,750		2,062,	500	10.0	0	20,625	,000
	~															
	~															
	~															
	~			550.00	100.0)	550.00				2,062,	500			20,625	,000
	計									_						
	額支払賃									500 F	円 × 12 ⁻			24	4,750,00	
	ŧ益費(管	-	 の算出根拠			++ ++	費を別途	円/n		>1 \ t		12ケ月	=			0円
			の异山低拠 車場使用料等)			共三	貝で別述	投支する		L V 1/c	- め計工で 台x 12・			=		0 円
		•	+-%(Z/1311/3 <i>)</i> 根拠、金額)			敷金	により担			計上		,,,,				0円
	室等によ	`	,			737.32		750,000 F			4.0	%				
			(%) + (x	空室率 B	(%))	+		F	×			% =			990,00	00 円
以	上計	+ a+												2:	3,760,00	00 円
保	証金等の	運用益	5(空室損失考)	憲後)			20,625,	000 円 x		.0 %			00 % =		198,00	00 円
			益及び償却額(3 				償却年	円×	1	年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
		∖に係る	保証金等の運用	益(空室損労	号慮後)			円x		%	×		% =			0円
	収益 4 1 m²ч		+ +)月額支払賃料	の管山中	ьп) ゆけキ+	•	3,000 円		(25,008	円/mí)		
NO	事例番		事例の実際 実質賃料	事情正		点修)内は支持 標準化 補正		格 地域		基準降 格差修正	董 查 E (F	 定実質賃料 g/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
			(円/㎡)													
а	_			100			<u>100</u>	<u>100</u>		<u> </u>	100 [-]		対象基準 月額実	階の 質賃料 3,780 F	¶/m²
b				100	[<u>100</u> [])	100	-]		月額支		
С			(100			100	_100)	_100	-		基準階	1 F	В
	-		(] [] 10	00	[]	[] []	[]				

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠				
修繕費		292,000	円	146,000,000 ×	0.2 %			
維持管理費		297,000	円	24,750,000 ×	1.2 %			
() TO () ##	土地	2,647,100	円	查定額				
公租公課 	建物	1,241,000	円	146,000,000 × 50.0	% ×	17.00	/ 1000	
損害保険料		146,000	円	146,000,000 × 0	.10 %			
建物等の取壊費用の積立金		146,000	円	146,000,000 × 0	.10 %			
その他費用		0	円					
 総費用								
~		4,769,100	円	(4,978 円/㎡) (#	経費率	19.9 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率			0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数			50 £	Ŧ
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n b : 仕上の経済的耐用年数			30 🕏	Ŧ
c:設備割合(設備価格: 建物等	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数			15 £	Ŧ
m:未収入期間		0.5	年	:未収入期間を考慮した修正率		(0.9797	
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		算 出 根 拠	!			
建物等の初期投資額		146,000,000 F	"	250 000 EL / =-2	10 m²	設計監		`
		0.0589		258,000 円 / ㎡x 550.0 躯体部分 仕上部		(100%+	3.00 % 設備部:	_
					% +	0.0865 ×		
建物等に帰属する純収益 ×	(8,599,400 F 8,976 円/	-					
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益					2:	3,958,000	円	
総費用						4,769,100	円	
—————————————————————————————————————					1	9,188,900	円	
建物等に帰属する純収益						8,599,400	円	
土地に帰属する純収益 -					10	0,589,500	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				1	0,374,533	円	
×				(10,829	円 / m	i)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4	%					
		305,133,324	円	(319,000	円 / m	i)

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 14 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区豊2丁目128番2	2900000257041-0000
2	福岡市博多区豊2丁目129番2	2900000257043-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
構考		·

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 15 宅地-1

						` '
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑眾	定補償	
福岡博多(県) 5 - 15	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	納富久雄	
鑑定評価額		226,000,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		550,000 円/m²
1 基本的事項						

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 22日 (6) 路線線価又は倍率 日本種別 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 旧本種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市博多 「竹下4 - 1		丁目328	3番					地積 (m²)		411)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の現 況	見 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	近商 (80,300) 準防
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 RC 6		共同住宅、ち並ぶ駅に		南西16 市道、 背面道			水道、 ガス、 下水	竹下60	m		(その他) (100,300)
(2)	範囲	東 130 m、西	10 m、	南 120 r	m、北	20 m	標準	的使用	月 高層	店舗兼	共同住宅:	地	
近	標準的画地の形料	大等 間口 名	約 15 ၊	m、 奥行	前 約	30 m	、規模	模		450 m³₹	呈度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし			街 16	m市道		交通施設	竹下馬	沢 南東	方60 m	法令規制	近商 ¦(90,300)
	地域要因の将 来予測				生も高い			は徐々	に高層			ものと	」 予測。ららぽーと福
(3)最	表有効使用の判定 	高層店舗兼共同	住宅地					1	対象基準 の個別的 因		方路		+3.0
. ,	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	•		1,000	円/㎡	`					
0,	適用	収益還元法	収益価格	i	42	1,000	円/m²						
		原価法	積算価格			/	円/m²						
		開発法		よる価格		/	円/㎡						
(6)市	場の特性	兼共同住宅等の収	∇益物件の }譲を問わ	開発を行う ずマンシ:	う不動産!	業者等での需要が	である。 が旺盛で	ららにある。	ぽーと福 市場の	岡の開 中心と	業を契機 なる価格	に利便性	需要者の中心は店舗 生が向上している地域 莫や地域により異なる
ÌÍ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格については投資 使用の建物等、通	音市場にお 動切な想定	ける市場へ を行った。	生を反映 ものの、?	する説得 想定要素	引力の高 を多く	い価 ^材 含む <i>t</i>	各が求め こめ、	られた	,一方、「 やや劣る。	収益還元 。よって	し得たため、比準価 記法については最有効 、市場性を反映する この通り決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	[] 100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の比差	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(の 非年標年1111倍 - 2 基準地が共	の検討 490,000 通地点(代表標準地等		価変い格動	一般的要因	勺 dia dia dia dia dia dia dia dia dia dia	は縮小傾	向であ	るが、i	— ↓ 利回りの 高い地値	下げ止ま i上昇率が	継続して	
基準 準価 地格	険 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		-	が 形 成 況 要	要图	計	見され	るエリ	アで区	力でも比			マンス
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+12.2 % 半年	円 / m ² 間 9	因 6 の	要思		別的要同	凶に変	関いてい	, I _o			

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 シ状	接面道 状況	[路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多	87 福	岡市博多区				更地	(長方)	形	北西5.7	m市道			隼工 (60,200)
b	- 福岡博多 C	3 7 福 5	岡市博多区				更地	(不整)		北西6 mi 南東8.4 北東7.9 三方路	m			商業 (100,400)
С	福岡博多		岡市博多区				貸家 建付 地	(ほぼ) 方形		北東8 mi 北西6 m 角地	市道			商業 (100,400)
d	福岡南 7		岡市南区				建付 地	(ほほ) 方形	長	南東7.8	m市道			1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	- 1	16						()						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要		定標準値円/㎡)		 別的要因の 対	0	査定価格 (円/㎡)
a b	(380) 0,987	100 [100.0]	[104.8]	100 [/]	100 [100.0]		399,274		0.6]		565,54	街路 14 交通 接近	į.	0.0	583,000
	522	2,562	[100.0]	100	[/]	[103.8]		559,313	[104	1.0]		537,80			0.0	554,000
c -	620	0,505	[100.0]	100	100.0			645,807	-	2.2]		575,58	画地 36 一 行政		3.0 0.0	593,00
d —	403	3,660	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		414,559	<u>100</u>	7.2]		536,99)他 (0.0	553,00
e	()		100		[]			[]				[103 .	0]	
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地域	要因(の比較の	内訳			
a		% / 月			_ 交通・持 		環境		0.0	 街路 		-9.0	接 	近 -14.0	· 環境	-5.0
			画地		¦行政 - - - -		その			行政 		- !	その他	0.0	TEM 1 2	
b	正常	%/月 +1.23			 交通・排 		環境 その			街路 行政		i	父週・接 その他	近 -5.0 0.0	□	+10.0
c	正常	%/月	街路		文通・持		環境		0.0	街路				·····································	環境	+15.
		+1.20	画地	+3.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+7.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	L		- 交通・持		環境		0.0	 街路 		i		近 -7.0	· 環境 └ 급	-4.(
		+0.53	四地		¦行政		その		0.0	行政			その他	0.0	T	
e		%/月	街路		交通・技	妾近	環境		1:	街路		1	交通・接	近	環境	

(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	:め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用がす	可能なり	場合(の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		E後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>100</u> []	L10	0		
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算(西格		P.] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	ž	3	交通	・接近		環境		行政		₹	の他	l

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	38,430,383	11,300,429	27,129,954	21,089,600	6,040,354	(0.9451) 5,708,739	(3.7 0.4)
	収益価格	172,992,091	円 (42	1,000 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						

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

(3)-2 想定建	物の状	 大況									1田	희 博多(県) ───	5 - 15	——————————————————————————————————————	地-4
	用	途	建组	英面積		(m²)		構造・『	皆層		延床	面積		(n	n²)
店舗兼共同信	宅				1	160.00	R C	10	F				1,	420.00	
公法上の規	制等					<u> </u>									
用途地域等		基準建蔽率	等 指定額	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 9	6	300 %		411 m²	15.	.0 m× 2	28.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物の)概要	1階:店舗 程度、計3	、2階~ 6戸)、	1 0 階 屋外駐	 : 住宅 [基 4	(1 L D K 台を想定		有効率 の理由		85.5 %	共同住?	宅として標準		·	
(3)-3 総収益	· 鱼出内														
階層	用道		末面積	有效	b	有効面積	1㎡当加 支払賃料	こり月額	F	翻支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
re/e			(m²	(%)		(m²)	(円)			(円) は	権利金等(月数	数) b権系	金等	(円)
1 ~ 1	店舗		160.0	50	.0	80.00		4,000		320	,000	6.0	0	1,920	,000
	住宅		140.0	0 90	.0	126.00		2,430		306	, 180	1.0	-		,180
2 ~ 6												1.0			,180
7 ~ 9	住宅		140.0	90	.0	126.00		2,480		312	, 480	1.(,480
												1.0	0		,780
10 ~ 10	住宅		140.0	0 90	.0	126.00		2,530		318	, 780	1.0	0	318	,780
~															
			4 400 0	0.05	_	4 044 00				0.407	400			4,707	,120
計			1,420.0	0 85	.5	1,214.00				3,107	, 120			2,787	,120
年額支払賃	料							3,107,	120 F	円 x 12	ケ月 =		37	,285,44	0 円
a共益費(管							100 円/m			4.00 m²x	12ケ月	=	1	,456,80	0 円
		の算出根拠	`		周	辺地域の共					-			500.00	о III
	•	車場使用料等 根拠、金額))		献		,000 円/台			4 台x 12 + + l . か」			=	528,00	0円
空室等によ	`	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			放		12 床 2 1 t 742,240 円		_ 07 n	4.0					0 1 1
		(%)+(>	空室率E	(%)) +		528,000 円			4.0	% =		1	,570,81	0 円
以上計	+ a+												37	,699,43	0 円
保証金等の	運用記	5(空室損失考	慮後)			4,707,	120 円 x	96.	.0 %	x	1.0	0 % =		45,18	8 円
権利金等の	運用益	・	空室損失	考慮後)		償却 ^在 2,787,	F数(120 円 ×	4 £ 96.	筆) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		685,76	5 円
	(に係る	保証金等の運用	月益(空室損	失考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +	1の貸出#	3 ±bn) th!+±+		,383 円		(93,505	円/㎡)		
NO 事例番		月額支払賃料 事例の実			(時点修	,	△貞科 建物格	<u>ጀ</u>	或要	基準隊	些 本	定実質賃料	其淮州	基準階σ)賃約
110 71/18	7	実質賃料	正] 正	-13 / (P	補正	差修正	因の比		格差修」]/m²)	≆ +∞	±	万 克 117
a					100] 100	100	100)1	100	- 1		対象基準 月額実質	賃料	g/m²
b -		() -					- '			-		月額支払	2,484 P 仏賃料	ווו /נ
-		() \begin{align*} \frac{100}{[} \end{align*}		100] 100	<u>100</u>] $\frac{100}{[}$]	100 []		(2,430 ₽	g/㎡)
С			100		100] 100	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		基準階	3 F	В
		()												

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	¥	ミ額相当額		算	〕 出根拠		
修繕費		1,960,000 円		392,000,000	× 0.5	%	
維持管理費		4,712,429 円		39,270,240	× 12.0	%	
	土地	512,000 円	查定額				
公租公課	建物	3,332,000 円		392,000,000	× 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		392,000 円		392,000,000	× 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		392,000 円		392,000,000	× 0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		11,300,429 円	(27,4	95 円/㎡)	(経費率	29.4 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.7 %	g:賃料 <i>0</i>)変動率			0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯体(の経済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の	の経済的耐用年数			30 €
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c : 設備(の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入	、期間を考慮した修	 逐正率	(0.9451
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		392,000,000 円		2 2 2 T 1 2		設計監3	
				8,000 円 / ㎡x 区体部分	1,420.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0538	0.0385 ×	40 % + 0.05		+ 0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(21,089,600 円 51,313 円/㎡)					
		, :- ,					
総収益						38,430,383	円
総費用						11,300,429	円
純収益 -						27,129,954	円
建物等に帰属する純収益						21,089,600	円
土地に帰属する純収益 -						6,040,354	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					5,708,739	
×			(13,890	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %					
		172,992,091 円	(421,000	円/m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 15 宅地-7

		7. T. T. T. D.
N o	所在及び地番	不動産ID
2	福岡市博多区竹下4丁目328番	2900000197260-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
23		
23		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
46		
48		
49		
50 /#-#×		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 5 - 16 宅地-1

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

 鑑定評価額
 1,080,000,000 円
 1 m²当たりの価格
 432,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	330,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7.7 0.0 00	フノケン体やの紙幣	工	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20	∃ (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	İ				

2	鑑定評価額の決定	の埋田の安	=										
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 3 1 5 1 5	博多区那珂 5 - 3 - 5 0		昏外					地積 (㎡)	2	,507)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準工 (60,200)
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅		マンション路線商業地		南西23 市道、 南東側		:	水道、 ガス、 下水	竹下1.1	km		(その他) (70,200)
(2)		声 50	— F0	± 100.	Jb	170	+冊 >#=	hh/= =		展亡針	5世国众党	7 + 14-	(10,200)
(2) 近	範囲	東 50 m、				170 m		的使用			東共同住宅		= → π⁄
隣 -	標準的画地の形料			m、 奥行	約	45 m、	規模		1	500 ㎡程			長方形 「 <u>…</u>
地 域	地域的特性	特記 特に無 り 事項 り	U。		街 23	m市道		交通施設	1	代 南東	方1.1 km	法令 規制	準工 (60,200)
-	地域要因の将 来予測	大型商業施設 れ、今後も地						更性が	向上し	、低層原	ち舗や中高	「 「層共「	同住宅の開発が行わ
	長有効使用の判定	中高層店舗兼						- (対象基準 の個別的 因	基地 角块 分要 形料	也 犬		+5.0 -2.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	44	6,000	円/㎡	╛.					
0.)適用	収益還元法	収益価	格		/	円/㎡						
		原価法	積算価	格		/	円/㎡						
		開発法		による価格		,	円/m²						
(6) 計	万場の特性	ションの開発	を目的とするは旺盛であり	るデベロッ <i>)</i> り、近隣地 ^は	パー等でる 域周辺でI	ある。建 はららほ	築費の ーと福	上昇を	E反映し 開業を契	て、分詞機に新規	襄マンショ 見供給が相	ン価格	番の中心は、分譲マン 格は高値の状態にある ごいる。土地の取引価
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ら店舗兼共同	住宅の開発語	†画を想定す	する開発液	去を適用	した。	一方、	比準価	格は価格	各牽連性を	有する	D投資採算性の観点か る取引事例に基づき査 E評価額を上記のとお
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		団の	対象基 の規準 (円 /	連価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	<u>[</u> 100	1			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要 日本	因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / m ` \	一 標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	別生指定長連	地の価格	[]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100				正	行政その他		その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が は が は の の の の の の の の の の の の の	396, 通地点(代表標準	,000 円 / ㎡ i地等と同一地	価 変 格 動 形 状	地域	国 」 増	加を背切を背切り	景に不 業施設	動産需要	要は堅調 ぽーと福	である。		ナル機能を有し、人口 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象
準価格の前が	標準地番号 公示価格	標準地 +9.1 % 4	- 円/㎡	成 況 要 因 の	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	5			か建築り動はない	中である。 ハ。	0		
,,,,,,,,	支動十 十回	10.1 /0 7	119		L								

福岡博多(県) 5 - 16 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	国 の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多C	7 福	岡市博多区				更地	(長 <i>方</i>	5形	南東20	m市道				集工 60,200)
<u></u>	- 90						化 中			1-71-	* =	北西6 m	+,*				 単工
b	福岡博多 C - 40		岡市博多区				貸家 建付地	(方別	f長 ジ	10540 III	叩追				⊭⊥ 60,200)
С	福岡博多C		岡市博多区				建付地	((ま) 形	 ई 台	北西34 南西4.2				(2 住居 70,200) B度地区2種20m
d	福岡博多 C		岡市博多区				更地	(長7	5形	北西5.7	m市道				単工 60,200)
e	<u>-</u>	3						()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>σ</i>)	查定価格 (円/㎡)
а	(585,	402	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		585,402		0.0]		585,4		封路	C	0.0	602,000
b	()	100	[112.5]	100	100		000, 102	_10			000,1		交通・ 接近	C	0.0	002,000
_	506,	,946	100.0]	100	100.0]	[100.0]		570,314	10	6.8]		449,7	— (環境		0.0	463,000
С	320,	, 989	[100.0]	[105.3] 100	[100.0]			331,374		2.3]		402,6	42	画地		2.9	414,000
d	(380,	087	100 [100.0]	[104.8] 100	100	100 [100.0]		399,274	10	0 <u> </u>		448,1		行政 その他		0.0	461,000
e	(, 901	100		_100	_100		399,274	_10	0		440,1	19	C 07 1B	[102.	\vdash	401,000
NO	ア事情・	イ日本	[]	100		[]]		北亜圧	の比較の	内記		100		
NO	の内容図			神正のと対象	N.						级女位	107 LU #X 07	/Na E/1				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その化	 也	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通	・接近	+6.0	環境	+30.0
	-	+0.83	画地	0.0	├───		その		0.0	 行政		0.0	その化	 也	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		¦ ┆交通・接		環境			街路				・接近		環境	-16.0
		+0.75	 画地		 行政		- そ の			 行政		-2.0			0.0	<u></u>	
d	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		-10.0				環境	-1.0
		+0.53			¦行政		¦ ¦その			 行政		0.0			0.0	L	
e	0,	6/月	街路	0.0	文通・接		環境		0.0	街路		0.0		 ・接近		環境	
			 画地		- / / / / / / / / / / / / / / / / / / /		 			行政			その化			L	
			H-'5		1344		00	ت.		, J 12X			2 971	J			

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
III N	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 各	道	成工事費		標準化	化補正	時点值		造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
			100 []	100						100	0]	10	100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		豊用の補修	有		ヹで	地域引	要因の比	個別的 比較	ற要因σ	再	調達原価
	(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	(円/㎡)			₽X		LUTX			(円/m²)	
			100]	100				(%)	<u>10</u>	0]	10			
Ź	热成度修正		[]	/ 100	積算価格				円/㎡						
内記	iR															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化补	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	· .較		街路	ğ	交通・接近			環境			行政		-	その他	ļ

(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	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	
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	最有効使用を店舗付	分譲マンションの敷塩	也と判断したため、収 益	 金還元法は適用しない。	,	

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開發	(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	開到	Ř法を適用する場合(の理由	標準的使用、	最有効使用の判定	等に基づき開発法	を適用				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
	3,158,424,721	2	,095,405,4	423	12		760,000	4,983.00	369,000	5,235.60				
開発	法による価格		1,063,019,	298	円 (424,0	000円/㎡)							

DD															
(4)-2 開発	発計画														
土地															
4	総面積	公共	キ潰地(a~	- c(の合計)					0.00 m²					
77	心山供		a 道路			b 公園		C	こそ(敷	地有効	面積(-)	
	2,507 m²		0.0	00 m²			0.00 m²			0.00 m²			2,5	607.00 m²	
総面積に対	対する割合														
	(100.0%)		(0.0	%)		(0.0%)		(0.0%)			(10	0.0%)	
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	5		面積	建物構造·戸数	女•標準住戸
	0.00 m²		5,235.6	60 m²			14.00 m²			221.60 m ²			3.00 m		
敷地有効は	面積に対する割	 合									延床面	積に対する	ろ右効な		
	(0.0%)		(208.8	%)		(20	0.0%)	(8.8%)			.18%)	⊣ ;	
公法上の規			(======	,			,					(,	· I	
	地域等	1	基準建蔽率等		±±	に容積	3	1 推	マ ほ	率等	100	ー・奥行		前面道路、幅員	
用地	D1013(寸	至	千连附平寸		1⊨	化分值	'T'	- 至午	台俱	·平寸					
準工			70	%			200 %			200 %	間口			路:市道	23.0 m
				,,			200 70			200 70	奥行	m	特定道	題までの距離:	m
(4) 0 1177	++1=														
(4)-3 収3	又計画	-	*===			<i>1</i>			700	000 🖽 :	2	A-2-A-		6 -6	0 III / 2
収入			気売単価 ま単価の質	⇒+ ₽+	ЬΠ	住宅	必要よる			,000 円 /					0 円 / m²
			√売単価の算算 ・ ・ ・ ・ ・ ・ 	正化抗	W.		紹園内の: 販売単価			まする取引			父仲刊し		京古
		拟冗	 総額	住宅	1	,		D 円 / ㎡				<u>順</u> .00 ㎡ =		販売総 3,787,08	
				店舗) 円 / ㎡			4,903	- m² =		3,767,00	0 円
				ᄱᇜ	7		070,000	7 3 / 111						3,787,08	
支出						建築工	事単価((単価)			 監理料			3,707,00	0,000 1
ХШ		a 廷	建築工事費(単価))	是本立								200 07	0 III / m²
		トス争会	築工事費(単価	いの質	完相切	米百八八乙十				(1+	<u> </u>	90) -	•	360,07	0 円 / m²
		UXES	木工尹貝(千川	4) VJ J	- 1212320	対しいと	かりた木	見けてジス	<u> </u>		床面積	i		建築工事費	(松公安百)
		建築	至工事費(総	額)			000 070	III (== 2							
	-	_ BE					380,070	円/M	×		5,235	.60 m =	1	1,989,89	04,492 円 0 円
			明光貝担並 発負担金の算	宇坦	±bn	朗 森也		い本宝							0 13
		DIH):	元只に立いま	FACIL	1)20		等女神る 反売総額	<u>7 A.C.</u>		販売管	押費日	- 茲			
		販売	管理費			,		000 000 TT	1	*X 7 C E					
支出合計							3,787,0	80,000円) X			12 % =	•	2,444,34	9,600 円
														2,444,04	F4,032 J
` '	下資本収益率						2 %								
投下資本し	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	発スケジュール	,													
I	頂目	価格	時点からの期	間		項目		価格時点	5から	らの期間		項目		価格時点から	の期間
準備期間					開発負					0ケ月	販売管	管理費(1]	期目)		6ケ月
建築工事((1期目)				販売収.	入(1期	目)			10 ケ月	販売管	管理費(2]	期目)		13 ケ月
建築工事((2期目)		13 5	7月	販売収.	入(2期	目)			15 ケ月	販売管	管理費(3]	期目)		20 ケ月
建築工事((3期目)		20 5	7月	販売収.	入(3期	目)			20 ケ月					
(4)-6 ५४३	支の複利現価														
() - 1112	項目			金額		販売	も総額比		利現	,価率	割引	期間(月)	 複利現価(x)
収入	販売総額(1	期)			4,000 円		5%)	132	X	0.9099	(10 ケ月			<u>^ </u>
	販売総額(2)				4,000 円		5%)		×	0.8679	(15 ケ月			40,337 円
	販売総額(3				2,000 円		90%)		×	0.8279	(20 ケ月			91,179 円
収入合計			-									_			24,721 円
支出	建築工事費(1期)	19	8,98	9,449 円	(10%)		×	0.9449	(6 ケ月) =	188,0	25,130 円
	建築工事費(2期)	29	8,48	4,174 円) (15%)		×	0.8845	(13 ケ月			09,252 円
	建築工事費(3期)	1,49	2,420	0,869 円	_ `	75%)		×	0.8279	(20 ケ月		1,235,5	75,237 円
	開発負担金				0円	_ `	0%)		×	1.0000	(0ヶ月			0円
	販売管理費(9,840 円		40%)		×	0.9449	(6 ケ月			63,771 円
	販売管理費(9,840 円		40%)		×	0.8845	(13 ケ月			84,268 円
ナルヘシ	販売管理費(3期)	9	0,889	9,920 円	1 (20%)		×	0.8279	(20 ケ月) =		47,765 円
支出合計			-				-			-		-			05,423 円
					の現価					出の現価の				開発法による	
(4)-7 開発	発法による価格	3		3,1	58,424	,721 円	-		2,	095,405,4	23 円	=			19,298 円
														424,0	00 円 / ㎡

4 不動産ID 福岡博多(県) 5 - 16 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区那珂 5 丁目 4 5 番	2900000266125-0000
2	福岡市博多区那珂 5 丁目 4 6 番	290000266126-0000
3	福岡市博多区那珂 5 丁目 4 7 番	290000266127-0000
4	福岡市博多区那珂 5 丁目 5 1 番	2900000266131-0000
5	福岡市博多区那珂5丁目58番	290000266138-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		<u> </u>

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 9 - 1 宅地-1

価

倍率種別

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

鑑定評価額 360,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 290,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 210,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	い理田の多	そ 百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		博多区: 橋2 - 7		:丁目18 J	3 7 番外					地積 (㎡)	1	,242	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況		周辺 <i>0</i> 況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	工業 (60,200)
	長方形 1.2:1	工場兼事務局 S 2	斩	小規模の 自動車関 する地域	D工場、事 関連店舗等 或	~ / * !	南東15	5.5 m		水道、 ガス、 下水	東比恵	1.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m.	、西	50 m、 ī	南 80 i	m、北	30 m	標準	的使用	H 低層	倉庫兼	事務所地	'	
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口 約	40 n	n、 奥行	 約	30 m	、規	模	1,	200 ㎡程	建度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特になり	il I			街 15	. 5 m	県道	交通施設	km	息駅 南	東方1.5	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	幹線沿いに				関連店舗			地域で				」 兄で推和	: 多するものと思料さ 予測される。
	最有効使用の判定	低層倉庫兼								対象基準 の個別的 因		, 1		
1 ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比		上準価格			,	円/m ²						
Ι ΄	り週出	収益還元法	-	Q益価格 		25	8,000	円/m ²	_					
		原価法		責算価格 	/= !=		/	円/m ²	_					
(6)	市場の特性	は、倉庫兼	の範囲は 事務所、 、土地需	は、博多駅 自動車間 悪は強・	関連施設(く地価は ₋	岡空港又I の事業者等 上昇傾向	等である で推移し	る。都市 している	_ J村の朝 高速: S。土 ^t	ランプや 也の価格	福岡空 が準は、	巷等のアク	セスに	である。需要者の中心 優り、幹線沿いであ にもよるが、概ね2
` ˈi	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	説得力のあ	る価格で りも低位	がある。- 症に求め <i>!</i>	−方、収査 られた。「	益価格は ^え したがっ ^つ	不動産の て、本係	の収益性 牛では、	きに着り 実証的	目した個 内な比準	格で理	論的である	が、賃	「場の実態を反映した 詳料の粘着性により、 名を関連づけ、同一需
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号 格	標準地		持点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m \	標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	<u>[</u>	<u>-</u> -	100	100	<u>[</u>]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指が 定ら		号 -		持点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	/ m \	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 !	地の価格 円 / ㎡	<u>[</u>	<u></u> -	100	[]	100]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	5 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 検 である場合の検討	25 通地点(代表標	3,000 『		(本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本)	地域	国	早はやや 国岡空港	縮小傾に近接	向にある する幹線	る。なお	、海外資金 線は、倉庫	金の流力	り、不動産価格の上 は拡大傾向である。 路所、店舗等の需要は
地格の等前が	標準地番号 公示価格			- ∃ / m² %	要 因	(個別的)要 因	- 1	固別要因	に変動	はない。				

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地 の形状	接面证状况	道路の	主要交 設の状	逐通施 況	法令上の規 制等
a	福岡博多		岡市博多区				更地	()	不整形	北東5.6 南東5 m				工業 (70,200)
b	- 50 福岡博多 C	7 福岡	岡市博多区				貸家 建付 地	()	ほぼ長方形	南東10 北東5.2				工業 (70,200)
С	- 50 福岡博多 C	7 福間	岡市博多区				建付地	()	ほぼ整 形	北東5 m 南東8 m				準工 (70,200)
d	- 70 福岡博多 C	7 福岡	岡市博多区				建付地	()	長方形	南西11	m県道			1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
e	- 100	02						()						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		推定標準作格(円/㎡		個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	(250,	, 349	100 [100.0]	[106.6] 100	100	100 [100.9]		264,492	<u>100</u> [89	.2]	296,5	_ ^	通・	0.0	297,000
b	227,	,541	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		233,506		.0]	284,7		境	0.0	285,000
c d	226,	, 586	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100			249,270	100 [84	.8]	293,9	50 行		0.0	294,000
e	284,	, 433 [′])	[100.0]	100	[100.0]	[100.0] 		284,433	[95 	.1]	299,0	88 ~	の他 <u>[1</u> 0	0.0 [<u>00.0</u>]	299,000
NO	ア事情の内容の		ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] Ľ地域要	因の比較の)内訳	1	00	
a		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 	-7.5	交通・	接近 ₊₁	.5 環境	
	-	+0.82	画地		 ¦行政 !		その		0.0	 テ政	0.0	その他	0	.0	
b		%/月 +0.82			 交通・接 		環境 その			封路 ∙ 亍政		交通・ その他	接近 -0 		 -15.0
c	正常 9	6/月			文通・接		環境		0.0	5路 野路				.0 	
		0.00			 ¦行政		その			 テ政		 その他		.0	-5.0
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 		交通・		.0 場場	
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	L ¦ その他 '	0	.0	
e	9	%/月	街路		 □交通・接 □	 接近 	環境		í			· 交通・	接近 	- 環境	 竟 ·
			画地		行政		その	他	í	亍政		その他			

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	E 時点(修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接続										環境			行政			その他	1

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	25,470,720	4,876,300	20,594,420	7,550,400	13,044,020	(0.9564) 12,475,301	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	319,879,513	円 (25	3,000 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	(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	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

	用	途		建築面	面積	(m²)	ħ	講造・『	皆層		延床面	面積		(m²)
倉庫兼事	務所					500.00		S	2 F	:				1	,000.00	
	の規制等															
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	事率	基準容積率	等生	 地積		間口	・ ・ 奥行		前面道路、	幅員等		
工業			60 %		200 %	200		4.0	242 m²		0 m× 36	. 0 m	前面道路:	県道	1	5.5 m
上未 						200	90	1,2	242 111				特定道路ま	での距離	推:	m
想定建物	物の概要	一棟貸し	の倉庫	車兼事務	所			l	有効率 浬由	10	00.0 %	一棟貸し	」のため			
3)-3 総し	収益算出区	 为訳														
	用道		床面		有効	有効面和		1㎡当たり)月額	月	額支払賃	料 a	保証金等(月数	女) a保	証金等	(円
階層					率 (%)	(支払賃料 (円)			<i>(</i> F	円) b	 権利金等(月数		利金等	(円
					(/ 0 /		,	· ·					6.0			0,000
1 ~	2 倉庫	兼事務所		500.00	100.0	500	.00		2,200		1,100,0	000				
~																
~																
~																
~																
計			1,	000.00	100.0	1,000	.00				2,200,0	000			13,20	0,000
ーー - 同 年額支持	 払賃料								2.200.0	 000 ₽	り× 125	 r月 =		2	26,400,0	00円
								円/㎡;				・・ 12ケ月:	=		-,,-	0 円
b共益費	(管理費)	の算出根拠	Ţ			地域にお	ナる不	下動産賃貸	市場の	実態	を勘案し	て査定				
その他の	の収入(駐	車場使用料	等)					円/台;	<		2 台×12か	「月+		=		0 円
貸倒れ	損失(算出	根拠、金額	()			敷金にて										0円
	による損失 < 空室率/	失相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))	+	26,40	00,000 円) 円)			4.0	% % =			1,056,0	00 II
				`		T		117	•		4.0	70 –			25,344,0	
		益(空室損失	考慮後	美)		13,2	200,00	00 円 ×	96.	.0 %	x	1.0	0 % =		126,7	
権利金	等の運用語	益及び償却額	額(空室	2損失考慮	憲後)	僋	却年		ź	≢) %	運用利回	回り(%) =			о Ш
その他の	一切入に係る	。 保証金等のi	運用益((空室損失	考慮後)			円 × 円 ×					% =			0円
総収益		+ +	~~		3,6127			25,470,7	720 円	,,,	(20,508	円/㎡)		0 13
(3)-4 1 1	㎡当たりの	D月額支払賃	賃料の	算出根拠	·	()内に	t支払1	 賃料								
₩ 事份	列番号	事例の 実質賃料 (円/		事情補正	斯 時, 正	点修 標準補正	準化	建物格 差修正	地域因のは		基準階 格差修正		定実質賃料	基準均	也基準階	の賃料
a				100	_1] _100		100	_100		100			対象基 ² 月額実	連階の 運賃料	
	-	()	[] 100] (]	[]	[]	[]				2,211	円/㎡
		1												月額支	払賃料	
b	_			<u>100</u>	_ <u>[</u>] <u>100</u>	<u>'</u>	<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>			(2,200	円/m
	-	()] 100]]				(基準階	2,200 1 F	円/mí B

				. , ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		605,000	円	121,000,000 x 0.5 %	6	
維持管理費		1,320,000	円	26,400,000 × 5.0 9	6	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	1,680,800	円	查定額		
公租公課	建物	1,028,500	円	121,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		121,000	円	121,000,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		121,000	円	121,000,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		4,876,300	円	(3,926 円/㎡) (経費率	19.1 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.3 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	n ▷ : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		121,000,000 円]	117,000 円 / ㎡×	設計監理 (100%±	
元利逓増償還率		0.0624		躯体部分 仕上部分	(10070+	設備部分
建物等に帰属する純収益		7,550,400	1	0.0458 x 40 % + 0.0572 x 30 % +	0.0896 ×	30 %
注が守に帰属する記収皿 ★	(6,079 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				2	25,470,720	円
総費用					4,876,300	円
純収益 -				:	20,594,420	円
建物等に帰属する純収益					7,550,400	円
土地に帰属する純収益 -					13,044,020	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				12,475,301	円
(a) a 1.44 m/m 24 /m44	\ <u> </u>	(, , ,)	,	(10,045	円 / m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		319,879,513 F	9	(258,000	円/㎡)

4 不動産ID 福岡博多(県) 9 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市博多区半道橋二丁目187番	2900000258853-0000
2	福岡市博多区半道橋二丁目188番	2900000258854-0000
3	福岡市博多区半道橋二丁目189番	2900000258855-0000
4	福岡市博多区半道橋二丁目190番	2900000258856-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡博多(県) 9 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡博多(県) 9 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額 137,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 276,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 210,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 17日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基 準	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市博多 「上牟田 3			8番29	\			地積 (㎡)	(495)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	見 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設 D状況	との	準工 (60,200)
	長方形 1.2:1	倉庫、事務所 S 3		f、事業所、 が混在する地		北西5.6 m 市道		水道、 ガス、 下水	東比恵8	30 m		(その他)
(2)	範囲	東 10 m、西	150 m、	南 50 r	m、北	30 m 村	票準的使	用倉庫	兼事務所	f地		
近 隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 24	m、 奥行	ī 約	21 m、	規模		500 ㎡程	度、 J	形状₽	長方形
地域	地域的特性	特記 特になし				6 m市道			息駅 南東	東方830 m		対象基準地と同じ
		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	営業所、共同住 に今後はマンシ							の接近性	きや安定し	たマン	ンション需要を背景
(3)聶	最有効使用の判定	倉庫兼事務所地					(4)	対象基準 の個別的 因		1		
l ` ′	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比較法	比準価			4,000 円/						
0.)適用	収益還元法	収益価		23′	1,000 円/						
		原価法 開発法	積算価	格 による価格		/ 円/						
,	万場の特性	考えられる。福間主な価格帯は20	可市中心部 5 万円~3	部におけるF 3 0万円/r 	用地取得に ni程度がF	こ対する需要 中心と把握る	要は旺盛 される。 	であり、	地価水準	単は上昇傾	向で推	加産デベロッパー等と 移している。需要の
育	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場行動を反映し、	低位に記	式算された。 を否定できる	収益価格I ず、やや記	こついては、 说得力が劣る	建物の	規模・用	途等や賃	料の設定	におし	5。一方、投資家の市 NT、想定要素を含む ル、収益価格を比較考
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	[]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共			価 変 格 動	一般的 要 医	」 た地値	「への警戒	域感や金	 不動産市 [;] 利動向に	場は活発では注視を要	する。	一方で、急速に上昇し
基準 準価 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号		-	形状成況要	(地域 要と (個別的	∄ 性から		マンション	ン用地と			副岡市中心部への接近 (なっている。
の等 前か		+12.2 % 半年	間	因 % の	要医	I	u女口IC3	え野川みんり	, 1 ₀			

3 試算価格算定内訳 福岡博多(県) 9 - 2 宅地-2

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事 例番号	. ,	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡博多		岡市博多区				建付地	(長方	5形	南西11 ㎡	県道			1 住居 (60,200) 高度地区最高20m
b	- 100 福岡博多		岡市博多区				建付地			ほほ	手 手	東8 m市i	道		:	 準工
	- 40						地	(方形	3	南東2.4 角地				(60,200)
С	福岡博多C	7 福	画市博多区				建付地	(ほに) 方形		南東5.1 北東4.1 角地				準工 (70,200)
_	- 91		71+4F				- 111				<u> </u>					4 4 8
d	福岡博多		岡市博多区				更地	(ほに 方形	t長 彡	北東5.5	m市道			1住居 (60,200)
e	- 91	15						()						
	-															
NO	取引仰(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		住定標準価 (円/㎡)		別的要因(較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(004	(100	100	[100.0] 100	100	100		004 400	100			070.70	街路		0.0	272 000
b	(,433	100.0]	[113.8]	100.0]	100.0]		284,433	100	3.3] O		372,78	32 交通 接近		0.0	373,000
	241	,534	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		266,860	-	1.0]		256,59			0.0	257,000
С	231	, 481	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]		235,976	100	0.0]		294,97	/0	(0.0	295,000
d	()	_100	[109.0]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100				一 行政		0.0	
e		,214	100.0]	100	100	100.0]		214,963	100	3.0]		208,70)2 その	他 ([100 .	0.0	209,000
_	\	1		100		[]			[]				100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地垣	艾要 因	の比較の「	为訳			
а	正常 9	% / 月	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	-20.0
		0.00	 画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他	0.0	. <u>L</u>	
b	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	0.0
	-	+1.15	 画地		 行政		- そ の		-	 行政			 その他	0.0	. L	
С	正常 9	% / 月			 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	-20.0
	-	+0.83	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その			 行政		<u>`</u>	その他	0.0		
d	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		!	交通・接		環境	0.0
	-	+1.12	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		-	 行政			その他	0.0	. L	
e	g	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接		環境	
			 画地		¦行政		¦~	 他		 行政		 	 その他			
	 				1		i					i	〔比準価村	-		4,000 円 / m

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	画法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内	であり	、再調達原	価値	の把握か	「困難	であるため	١.		
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能/	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
ller	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>]	L10]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	Z補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の)比 個別的 比較	内要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]		00		
身	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積算	価格				円/m ^²			
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,837,765	3,160,180	10,677,585	6,751,200	3,926,385	(0.9606) 3,771,685	(3.7 0.4)
	収益価格	114,293,485	円 (23	1,000 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)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

倉庫兼事務所 公法上の規 用途地域等 準工 想定建物の (3)-3 総収益		基準建蔽率等	建築市	대 (T) 년	(m²)		構造・『	日/首		延床	四个只	((m²)
公法上の規 用途地域等 準工 想定建物の		其淮建蔽家等											
用途地域等 準工 想定建物の	制等	其淮建萜家等			220.00	S	3 F					660.00)
準工想定建物の		耳淮建蓝家笔	T			1		I			T		
想定建物の		坐 十足版十寸	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、		5.6 m
		60 %		200 %	200 %		495 m²	24.	0 m× 2	21.0 m	前面道路: 特定道路ま		0.0 III
(3)-3 総収益	概要	1階は倉庫、	2階~3	階は事務		I	有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸し	し想定のため		
	算出内]訳							L				
階層	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	こり月額	月	額支払賃	料a	保証金等(月数	a保証金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)	(m²)	1			(円) b	権利金等(月数	b権利金等	(円)
	倉庫		220.00	100.0	220.00		1,830		402,	600	6.0	2,4	15,600
2 ~ 3	事務所	fi	220.00	100.0	220.00		1,830		402,	600	6.0	2,4	15,600
~													
~													
~													
計			660.00	100.0	660.00				1,207,	800		7,24	46,800
年額支払賃	料						1,207,	800 円	9 x 12	ケ月 =		14,493,	600円
a共益費(管						円/m				12ケ月			0 円
b共益費(管					共益費等を別			はない			1	=	0 円
貸倒れ損失		車場使用料等) 			敷金により担	円/台		計上	台x 12・ しない	7 H +			0円
空室等によ						493,600 円		- HI -	5.0	%			
(+ a)× 空	室率A	X(%)+(×空	室率B((%))	+	F.] ×			% =		724,	680 円
	+ a+											13,768,	
		を(空室損失考慮 を を を を を を を を を を を を を を を を を を を		壱悠 \		,800 円 × 年数(.0 % 軍)	× 運用利		0 % = %)	68,	845 円
惟利並守の	建用品	1次の資料は(土)	至很大写	思技 <i>)</i> 	[貝本]J	+ 奴(円 x		+) 	连用剂 X	回り(=		0 円
		保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =		0円
総収益		+ +	い谷山中地	n	() # + +		7,765 円		(27,955	ヴ/m̄)	
(3)-4 I Mヨ NO 事例番号)月額支払賃料の 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补工		()内は支 点修 標準化 補正		・ 地域	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料	基準地基準階	iの賃料
a					100	100)		<u>-</u> 1		対象基準階の 月額実質賃料	
b -		()	100	_1 _] 100	100)	100	-		月額支払賃料	円/㎡ 円/㎡)
- C		()	100] 100] 100	100	100]	100	J		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		580,000 円	116,000,00	0.5 %	6	
維持管理費		724,680 円	14,493,60	00 × 5.0 %	6	
. \	土地	637,500 円	查定額			
公租公課	建物	986,000 円	116,000,00	00 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		116,000 円	116,000,00	0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		116,000 円	116,000,00	0.10 %	6	
その他費用		0 円				
総費用 ~		0.400.400.	,	2 004 TI (= 2) (がませた。 12	20.0.0/
(3)-6 基本利率等		3,160,180 円	(6	5,384 円/㎡) (22.8 %)
r:基本利率		3.7 %	g:賃料の変動率			0.4 %
				· *h		50 年
a:躯体割合(躯体価格÷建物		40 %	n a:躯体の経済的耐用年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物		30 %	n b: 仕上の経済的耐用年			30 年
c:設備割合(設備価格:建物	寺恤格 <i>)</i> ————————————————————————————————————	30 %	n c: 設備の経済的耐用年		_	15 年
m:未収入期間		1.0 年	:未収入期間を考慮し <i>1</i> 	で修止率 ─────	0	.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益	Ι .					
項 目		î 定 額 ———————————————————————————————————	:	算 出 根 拠 ———————————————————————————————————	設計監理	田平江京
建物等の初期投資額		116,000,000 円	170,000 円 / ㎡x	660.00 m²x		3.00 %)
元利逓増償還率		0.0582	躯体部分 0.0412 × 40 % + 0	仕上部分 0.0531 × 30 % +	0.0859 ×	設備部分 30 %
建物等に帰属する純収益		6,751,200 円				
X	(13,639 円/㎡)				
(3)-8 土地に帰属する純収益 						
総収益					13,837,765	円
総費用					3,160,180	円
純収益 -				•	10,677,585	円
建物等に帰属する純収益					6,751,200	円
土地に帰属する純収益 -					3,926,385	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,771,685	
X (2) 0 十批の収送価格	漫示利同い	(r a) 2.2 °	(7,620	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		114,293,485 円	(231,000	円 / m²

4 不動産ID 福岡博多(県) 9 - 2 宅地-7

福岡市博多区上牟田3丁目118番2 福岡市博多区上牟田3丁目119番	2900000202142-0000 2900000202143-0000
福岡市博多区上牟田3丁目119番	2900000202143-0000