

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 200,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	福岡市の住宅市場は、取得可能水準の上限に近づいてきているが、継続する金融緩和環境を背景に依然堅調である。
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						
	変動率	年間	+6.5 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 204	福岡市博多区		更地	()	台形	南東4 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
b	福岡博多7C - 406	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南東2.4 m 角地		準工 (60,200)	
c	福岡博多7C - 412	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南東3 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 1114	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北3.5 m市道		2 住居 (70,160)	
e	福岡東7C - 1354	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	東4 m市道 北東2.3 m 角地		商業 (100,240)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 255,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	279,011	$\frac{100}{[122.9]}$	227,023	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	227,000
b	() 241,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	266,860	$\frac{100}{[126.8]}$	210,457		210,000
c	() 210,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	240,045	$\frac{100}{[109.0]}$	220,225		220,000
d	() 236,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	244,000	$\frac{100}{[95.9]}$	254,432		254,000
e	() 250,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	290,507	$\frac{100}{[140.6]}$	206,619	$\frac{[100.0]}{100}$	207,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 +5.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 +5.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -2.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 +5.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +1.03	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +7.0	交通・接近 +6.0 その他 +10.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 216,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,974,199	1,113,932	2,860,267	2,299,050	561,217	(0.9784) 549,095	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	17,159,219 円 (163,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		60.00		S 3 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	200 %	105 ㎡	7.5 m× 14.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 8 ㎡程度の 1 K 4 戸を想定			有効率 の理由	93.3 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	60.00	90.0	54.00	1,930	104,220	1.0	104,220		
2 ~ 3	住宅	60.00	95.0	57.00	1,950	111,150	1.0	111,150		
~										
~										
~										
計		180.00	93.3	168.00		326,520		326,520		
年額支払賃料				326,520 円 × 12ヶ月 = 3,918,240 円						
a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 168.00 ㎡ × 12ヶ月 = 181,440 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,099,680 円 × 5.0 % + 円 × % = 204,984 円						
以上計 + a+ - -				3,894,696 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 326,520 円 × 95.0 % × 0.2563 = 79,503 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 + + +				3,974,199 円 (37,850 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,992 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	157,200 円		39,300,000 × 0.4 %	
維持管理費	491,962 円		4,099,680 × 12.0 %	
公租公課	土地	52,170 円	査定額	
	建物	334,000 円	39,300,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
損害保険料	39,300 円		39,300,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	39,300 円		39,300,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	1,113,932 円 (10,609 円 / m ²) (経費率 28.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.6 %		g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %		n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %		n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年		α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9784
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	39,300,000 円		設計監理料率 212,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0585		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,299,050 円 (21,896 円 / m ²)			
(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 × α			549,095 円 (5,229 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)			3.2 %	
17,159,219 円 (			163,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区千代4丁目331番	2900000252239-0000
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		

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 松崎 洋平

鑑定評価額	52,400,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 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)路線価	[令和7年1月]	210,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区堅粕4丁目3 9 1 番1 外「堅粕4 - 1 7 - 3 」				地積 (㎡)	194 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	博多1 km		(その他) 高度地区2種20m (70,180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形						
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	4 . 5 m市道		交通施設	博多駅 北東方1 km 法令 対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、安定した住宅需要を背景に地価水準は上昇傾向で推移していくと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 274,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 213,000 円 / ㎡										
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市内中心部へのアクセスに優れる博多区内の住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する一次取得者等であるが、敷地が大きい土地については地元の不動産業者やマンション開発業者も考えられる。住宅地に対する需要は旺盛であり、地価水準は上昇基調で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね 2 6 万円 ~ 3 0 万円 / ㎡程度が中心と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号 -		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因その他	-1.0 -4.0 -11.0 -2.0 0.0
	福岡博多(県) - 4												
	前年指定基準地の価格		[109.9] 100	100 [100.0]	100 [82.9]	[100.0] 100	269,000						
	203,000 円 / ㎡												
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 248,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	福岡市中心部の人口増加は続いており、堅調な住宅用地に対する需要を背景に不動産取引は活発である。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				地域要因	中小規模の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、住宅需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向にある。							
					個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +8.9 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 1	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道 北4.5 m 角地		1 住居 (70,188) 高度地区2種20m	
b	福岡博多7C - 7	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南4 m道路		1 住居 (60,160)	
c	福岡博多7C - 202	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道 南西2.5 m 準角地		1 住居 (80,180) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 1103	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東9.5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 240,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	249,654	$\frac{100}{[88.4]}$	282,414	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	282,000
b	() 220,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	256,255	$\frac{100}{[92.2]}$	277,934		278,000
c	() 255,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	272,647	$\frac{100}{[102.0]}$	267,301		267,000
d	() 260,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	286,183	$\frac{100}{[107.1]}$	267,211		267,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,709,023	993,490	3,715,533	2,368,540	1,346,993	(0.9804) 1,320,592	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	41,268,500 円 (213,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		S 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	180 %	194 ㎡	13.0 m× 14.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均専有面積約 3 2 ㎡のワンルーム 6 戸を想定			有効率 の理由	95.0 %	共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	100.00	95.0	95.00	2,060	195,700	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		792,300		
年額支払賃料				396,150 円 × 12ヶ月 = 4,753,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,753,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 237,690 円						
以上計 + a+ - -				4,516,110 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 792,300 円 × 95.0 % × 0.2563 = 192,913 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 + + +				4,709,023 円 (24,273 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,200 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,110 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	174,800 円	43,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	237,690 円	4,753,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 122,200 円	査定額	
	建物 371,400 円	43,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,700 円	43,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,700 円	43,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	993,490 円 (5,121 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9804
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	43,700,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,368,540 円 (12,209 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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する純収益 × α		1,320,592 円 (6,807 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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393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		

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)路線価	[令和7年1月]	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区麦野6丁目10番1「麦野6-10-13」				地積(㎡)	1,112	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200)			
	長方形1:1.2	共同住宅S 3	一般住宅、中層共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北西7.8 m市道、三方路	水道、ガス、下水	雑餉隈300 m		(その他)高度地区2種20m(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 0 m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街 7.8 m市道		交通 雑餉隈駅 北東方300 m	法令 1 住居(60,200)	規制 高度地区2種20m				
		事項		路		施設						
	地域要因の将来予測	一般住宅、中層共同住宅等が建ち並ぶ駅接近性に優る住宅地域。西鉄天神大牟田線の高架化や雑餉隈駅の新設等により地価は上昇傾向で推移している。										
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 331,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 324,000 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線のアクセスの良い住宅地域で、需要者の中心は共同住宅の企画・販売を行う建設会社や不動産業者等の他、サラリーマンを中心とした一次取得者層が中心である。マンション用地の需要は引き続き堅調で、地価は上昇傾向が続いている。土地の価格水準は、画地規模や立地にもよるが、概ね330,000円/㎡程度が中心になるものと思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格と開発法による価格が求められた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。開発法による価格は、分譲マンションを建築販売することを想定したもので、算定の過程で想定要素を含むが、デベロッパー等の投資採算性に着目した手法で規範性は高い。本件では、両試算価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	標準地番号 福岡博多 - 3						準 交通 0.0		域 交通 -6.0			
	公示価格 213,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [100.0]	100 [70.4]	[104.0] 100	329,000		化 環境 0.0	要 環境 -22.0		
(9) 指定か定る基の準検地討	指定基準地番号 福岡博多(県) - 4		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 203,000 円/㎡		[109.9] 100	100 [100.0]	100 [70.4]	[104.0] 100	330,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 300,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	二度の政策金利の見直しや建設コストの上昇により、不動産価格の上昇はやや縮小傾向にある。なお、海外資金の流入は拡大傾向である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	一般住宅、共同住宅が混在する地域で住宅需要は堅調。不動産開発業者等の素地需要は強く、地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円/㎡						〈個別的要因〉	個別要因に変動はない。				
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7K - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	西8 m市道 東6 m 二方路		1住居 (70,200)	
b	福岡博多7C - 3	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西5.7 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多7C - 12	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北西34 m国道 南西4.2 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 9	福岡市博多区		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	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 252,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	284,757	$\frac{100}{[89.6]}$	317,809	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	331,000
b	() 380,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	399,274	$\frac{100}{[117.2]}$	340,677		354,000
c	() 320,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	331,374	$\frac{100}{[101.9]}$	325,195		338,000
d	() 261,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	281,091	$\frac{100}{[89.3]}$	314,772		327,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -0.5 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.5 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 331,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	分譲マンションが最有効使用と判断したことにより、収益還元法を採用せずに開発法を適用するため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由 分譲マンションが最有効使用のため。			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,254,990,888	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/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路		b 公園	c その他					
1,112㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		1,112.00㎡			
総面積に対する割合									
(100.0 %)	(0.0 %)		(0.0 %)	(0.0 %)		(100.0 %)			
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸 R C 6 F (27戸) 78㎡ 3 L D K
613.00 ㎡	2,980.00㎡		2,220.00㎡		760.00㎡		2,130.00㎡		
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
(55.1 %)	(268.0 %)		(199.6 %)		(68.3 %)		(71.48 %)		
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行		前面道路、幅員等
1 住居 高度地区2種20m	70 %		200 %		200 %		間口 奥行	m m	前面道路：市道 特定道路までの距離：7.8 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	720,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	720,000 円 / ㎡ ×		2,130.00 ㎡ =	1,533,600,000 円		
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		1,533,600,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
			280,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		288,400 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)		
			288,400 円 / ㎡ ×		2,980.00 ㎡ =		859,432,000 円		
	a 開発負担金		0 円						
b開発負担金の算定根拠									
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,533,600,000 円×		13 % =		199,368,000 円			
支出合計 + +			1,058,800,000 円						
(4)-4 投下資本収益率			15 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	9ヶ月		販売管理費(2期目)	14ヶ月		
建築工事(2期目)	12ヶ月		販売収入(2期目)	14ヶ月		販売管理費(3期目)	0ヶ月		
建築工事(3期目)	18ヶ月		販売収入(3期目)	18ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額		販売総額比	複利現価率		割引期間(月)	複利現価(×)		
収入	販売総額(1期)		107,352,000 円 (7 %)	× 0.9005		(9ヶ月)	= 96,670,476 円		
	販売総額(2期)		46,008,000 円 (3 %)	× 0.8495		(14ヶ月)	= 39,083,796 円		
	販売総額(3期)		1,380,240,000 円 (90 %)	× 0.8109		(18ヶ月)	= 1,119,236,616 円		
収入合計		-	-	-		-	1,254,990,888 円		
支出	建築工事費(1期)		85,943,200 円 (10 %)	× 0.9325		(6ヶ月)	= 80,142,034 円		
	建築工事費(2期)		85,943,200 円 (10 %)	× 0.8696		(12ヶ月)	= 74,736,207 円		
	建築工事費(3期)		687,545,600 円 (80 %)	× 0.8109		(18ヶ月)	= 557,530,727 円		
	開発負担金		0 円 (0 %)	× 1.0000		(0ヶ月)	= 0 円		
	販売管理費(1期)		159,494,400 円 (80 %)	× 0.9325		(6ヶ月)	= 148,728,528 円		
	販売管理費(2期)		39,873,600 円 (20 %)	× 0.8495		(14ヶ月)	= 33,872,623 円		
	販売管理費(3期)		0 円 (0 %)	× 1.0000		(0ヶ月)	= 0 円		
支出合計		-	-	-		-	895,010,119 円		
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,254,990,888 円 -		895,010,119 円 =		359,980,769 円			
						324,000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区麦野六丁目 1 0 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		

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) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松崎 洋平

鑑定評価額	40,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	223,000 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)路線価	[令和 7年1月]	170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市博多区那珂 1 丁目 1 1 8 番 「那珂 1 - 8 - 2 5」				地積 (㎡)	181 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅とアパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域		北3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	竹下900 m		(その他) 高度地区2種20m (60,160)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 3 . 8 m市道		交通施設	竹下駅 北東方900 m		法令 対象基準地と同じ 規制
	地域要因の将来予測		一般戸建住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域で、当面は現状維持で推移するものと予測される。地価は引き続き上昇傾向にある。							
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 228,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 180,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、博多区内における J R 鹿児島本線及び西鉄天神大牟田線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する一次取得者等であるが、敷地が大きい土地については地元の不動産業者やマンション開発業者も考えられる。住宅地に対する需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね 2 1 万円 ~ 2 5 万円 / ㎡程度が中心と把握される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々 象標の 基準検査 価付地格 の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 203,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	福岡市中心部の人口増加は続いており、堅調な住宅用地に対する需要を背景に不動産取引は活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				〔地域 要因〕	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、住宅需要は堅調であり、地価水準は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+9.9 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 1306	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西6.7 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多7C - 1110	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.6 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡博多7C - 1317	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 904	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東4.9 m市道 北西4 m 角地		1 住居 (70,196) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 187,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	207,810	$\frac{100}{[88.4]}$	235,079	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	235,000
b	() 159,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	166,982	$\frac{100}{[64.5]}$	258,887		259,000
c	() 151,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,968	$\frac{100}{[76.4]}$	201,529		202,000
d	() 168,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[119.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	195,657	$\frac{100}{[91.0]}$	215,008		215,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	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	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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,308,353	906,840	3,401,513	2,334,500	1,067,013	(0.9795) 1,045,139	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	32,660,594 円 (180,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		93.00		L S 2 F		186.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	160 %	181 ㎡	14.5 m× 13.5 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		住戸数 4 戸、平均専有面積 4 0 ㎡程度を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	93.00	100.0	93.00	1,850	172,050	2.0	344,100		
2 ~ 2	住宅	93.00	100.0	93.00	1,950	181,350	2.0	362,700		
~										
~										
~										
計		186.00	100.0	186.00		353,400		706,800		
年額支払賃料				353,400 円 × 12ヶ月 = 4,240,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,240,800 円 × 4.0 % + 240,000 円 × 4.0 % = 179,232 円						
以上計 + a+ - -				4,301,568 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				706,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,785 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,308,353 円 (23,803 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,953 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	162,400 円	40,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	224,040 円	4,480,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 94,100 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	906,840 円 (5,010 円 / m ²) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	40,600,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m ² × 186.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,334,500 円 (12,898 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,308,353 円		
総費用	906,840 円		
純収益 -	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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,045,139 円 (5,774 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	32,660,594 円 (	180,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	那珂 1 丁目 1 1 8 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		

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 m ² 当たりの価格	108,000 円 / m ²

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区金の隈1丁目9 9 3 番 2 6 「金の隈1 - 6 - 3」				地積 (㎡)	149 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域		西5 m 市道	水道、 下水	雑餉隈2.8 km		(その他) 高度地区2種20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模		150 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 m市道		交通施設	雑餉隈駅 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	戸建住宅団地として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。なお、郊外の既成住宅地では需要が二極化しており、やや居住環境等が劣るエリアでは地価の上昇幅が縮小傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 112,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 93,200 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、博多区の郊外及び隣接周辺市町で、戸建住宅を主とする住宅地域である。需要者の中心は、福岡市内及び隣接市町に通勤するエンドユーザーのほか、転売目的の地元不動産業者等である。市郊外において全般的に地価上昇が拡大していたが、利便性及び居住環境が劣る地域では地価上昇に陰りに見られ、地域によってその動向は一律ではない。土地取引の中心価格帯は1 5 0 0 万円前後、新築住宅は4 0 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。なお、対象基準地が存在する地域は居住の快適性が重視される住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に近隣周辺における公示地・基準地等との価格バランスも十分考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 103,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕	博多区は人口及び世帯数ともに増加傾向で、当区は生産年齢人口の割合が高いためマンションや戸建住宅の需要は堅調である。				
	〔 地域要因 〕	最寄駅周辺の地価と比べて割安感があるものの、生活利便性が劣ることから住宅需要に落ち着きがみられる。									
	〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	+4.9 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 1001	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西4.3 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	福岡博多7C - 1111	福岡市博多区		建付地	()	不整形	東5.5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡博多7C - 1317	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	大野城7C - 1208	大野城市		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道 東3.5 m 角地		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 120,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	123,035	$\frac{100}{[112.9]}$	108,977	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	109,000
b	() 72,434	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	104,023	$\frac{100}{[94.1]}$	110,545		111,000
c	() 151,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,968	$\frac{100}{[128.8]}$	119,540		120,000
d	() 103,448	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	106,418	$\frac{100}{[98.8]}$	107,711		108,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 112,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,808,387	633,420	2,174,967	1,707,390	467,577	(0.9801) 458,272	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	13,887,030 円 (93,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		S 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	149 ㎡	10.0 m× 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		専有面積約 3 5 ㎡ (1 L D K) 4 戸			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,540	107,800	1.0	107,800		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,570	109,900	1.0	109,900		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		217,700		217,700		
年額支払賃料				217,700 円 × 12ヶ月 = 2,612,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 288,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,612,400 円 × 5.0 % + 288,000 円 × 5.0 % = 145,020 円						
以上計 + a+ - -				2,755,380 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 217,700 円 × 95.0 % × 0.2563 = 53,007 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,808,387 円 (18,848 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	1,204 (1,202)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,486	対象基準階の 月額実質賃料 1,604 円/㎡
b	-	1,194 (1,194)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,615	月額支払賃料 (1,570 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	124,400 円	31,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	145,020 円	2,900,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 37,500 円	査定額	
	建物 264,300 円	31,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,100 円	31,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	633,420 円 (4,251 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9801
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	31,100,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0549	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,707,390 円 (11,459 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,808,387 円		
総費用	633,420 円		
純収益 -	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する純収益 × α	458,272 円 (3,076 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	13,887,030 円 (	93,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区金の隈 1 丁目 9 9 3 番 2 6	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		

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)路線価	[令和 7年1月]	210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区西春町 3 丁目 5 3 番 2 「西春町 3 - 3 - 3 3」					地積 (㎡)	422 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)					
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、マンション、アパート等が存する既成住宅地域		南西5.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	春日原750 m		(その他) 高度地区2種15m					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 20 m、北 130 m					標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 19 m、規模		440 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	令和 6 年 3 月、春日原駅が特急停車駅となり、同駅周辺整備事業も進行中。	街路	5 . 8 m市道	交通施設	春日原駅 北西方750 m	法令	対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測	大野城市、春日市との行政境付近に位置する筑紫通り背後の住宅地域である。春日原駅が特急停車駅となり利便性が向上。西鉄春日原駅周辺整備事業等も背景に、今後は発展的に推移するものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	中層共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 275,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 224,000 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市博多区南部及び大野城市、春日市のうち西鉄天神大牟田線及びＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は賃貸マンション建設を目論む不動産会社等と思考される。当圏域は通勤、通学の利便性に優れ、底堅い賃貸需要が見込まれることから、マンション用地の取得需要は引き続き旺盛である。市場の中心価格帯は容積率 1 0 0 % 当たり 4 5 万円 / 坪前後と把握される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する賃貸マンション適地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	福岡博多(県)		- 4											
	前年指定基準地の価格		[109.9] 100	100 [100.0]	100 [82.2]	[100.0] 100	271,000							
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 245,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	人口、世帯数は増加傾向で、都心近接のマンション用地の需要は堅調であるが、分譲マンションの在庫が増加したエリアも見られる。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要 因)	春日原駅周辺整備事業が進行中。令和 8 年 1 月には駅構内の商業施設も開業予定であり、マンション用地需要は引き続き高い。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +11.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡博多7C-9	福岡市博多区				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
b	福岡博多7K-1110	福岡市博多区				貸家建付地	()	不整形	西8 m市道 東6 m 二方路		1 住居 (70,200)
c	福岡博多7C-10	福岡市博多区				建付地	()	長方形	南東36.3 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	福岡博多7C-905	福岡市博多区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 261,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		281,091	$\frac{100}{[100.9]}$	278,584	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	279,000
b	() 252,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$		284,757	$\frac{100}{[109.2]}$	260,766		261,000
c	() 299,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		321,854	$\frac{100}{[116.7]}$	275,796		276,000
d	() 206,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		230,847	$\frac{100}{[87.2]}$	264,733		265,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0			
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 275,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,593,016	5,625,660	13,967,356	10,832,400	3,134,956	(0.9638) 3,021,471	(3.6 - 0.4) 3.2 %	
	収益価格	94,420,969 円 (224,000 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		180.00		R C 5 F		810.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	422 ㎡	22.5 m × 18.7 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	4 1 ㎡程度の 1 L D K、総戸数 1 8 戸			有効率 の理由	91.6 %	R C 造共同住宅として概ね標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	180.00	90.0	162.00	2,000	324,000	1.0	324,000		
							1.0	324,000		
2 ~ 2	住宅	180.00	93.0	167.40	2,030	339,822	1.0	339,822		
							1.0	339,822		
3 ~ 3	住宅	180.00	93.0	167.40	2,050	343,170	1.0	343,170		
							1.0	343,170		
4 ~ 4	住宅	180.00	93.0	167.40	2,070	346,518	1.0	346,518		
							1.0	346,518		
5 ~ 5	住宅	90.00	86.0	77.40	2,100	162,540	1.0	162,540		
							1.0	162,540		
計		810.00	91.6	741.60		1,516,050		1,516,050		
								1,516,050		
年額支払賃料				1,516,050 円 × 12ヶ月 = 18,192,600 円						
a共益費(管理費)				120 円/㎡ × 741.60 ㎡ × 12ヶ月 = 1,067,904 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 960,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				19,260,504 円 × 5.0 % + 960,000 円 × 5.0 % = 1,011,025 円						
以上計 + a+ - -				19,209,479 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,516,050 円 × 95.0 % × 1.00 % = 14,402 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,516,050 円 × 95.0 % × 0.2563 = 369,135 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				19,593,016 円 (46,429 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,095 円/㎡ 月額支払賃料 (2,050 円/㎡) 基準階 3 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	816,000 円	204,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,426,460 円	20,220,504 ×	12.0 %
公租公課	土地 241,200 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	204,000 円	204,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,625,660 円 (13,331 円 / m ²) (経費率 28.7 %)		
(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	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	204,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 810.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,832,400 円 (25,669 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	19,593,016 円		
総費用	5,625,660 円		
純収益 -	13,967,356 円		
建物等に帰属する純収益	10,832,400 円		
土地に帰属する純収益 -	3,134,956 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,021,471 円 (7,160 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	94,420,969 円 (224,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区西春町 3 丁目 5 3 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡博多(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂
鑑定評価額	77,900,000 円		1㎡当たりの価格	264,000 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	[令和 7年1月]	210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区空港前2丁目1840番2外「空港前2-14-49」				地積 (㎡)	295 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が 存する住宅地域		南西5.8 m 市道	水道、 下水	福岡空港550 m		(その他) 高度地区2種20m		
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 22 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街 5.8 m 市道 路	交通施設	福岡空港駅 北東方550 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		緩やかな傾斜地に広がる既存住宅地で、戸建住宅と共同住宅が混在している。空港および空港駅に徒歩圏でアクセスできることから、戸建取得需要やアパートの賃貸需要はともに強い。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 271,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 243,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に博多区北東部および隣接する市町に住宅が分布するエリアである。福岡空港へのアクセスが良好で、単身者やファミリー向け、分譲・賃貸いずれの需要も期待できる。当該地域は都心に近接しており取得意欲は高く、地価も上昇傾向にあったが、近年の建築費高騰や金利上昇により、やや勢いは落ちてきている。なお、価格帯は敷地の広さによりばらつきがあり、特定は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における類似取引事例を用いて適切に算定されており、市場の実態を反映した価格として高い規範性を有している。これに対し、収益価格は計算上多くの想定を含むため、客観性が乏しく説得力に欠ける面がある。したがって、本件では市場性の反映度や説得力に優れる比準価格を重視し、収益価格を補足的に参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡博多(県) - 4								0.0	0.0	-2.0
	前年指定基準地の価格 203,000 円/㎡		[109.9] 100	100 [100.0]	100 [84.7]	[100.0] 100	263,000		0.0	0.0	-10.0
(10)対年象標の基準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 252,000 円/㎡			価格変動形成要因の	博多区では人口および世帯数が増加している傾向が見られる。地価の上昇、建築費高騰により、不動産取得需要はやや弱まってきている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地価や建築費の高騰により賃貸・分譲・戸建の取得需要に陰りが見えてきており、価格上昇は落ち着きを見せ始めている。						
					個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +4.8 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 406	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南東2.4 m 角地		準工 (60,200)	
b	福岡博多7C - 204	福岡市博多区		更地	()	台形	南東4 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
c	福岡博多7C - 202	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道 南西2.5 m 準角地		1 住居 (80,180) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 508	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東5.6 m市道 南東5 m 角地		工業 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 241,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	266,860	$\frac{100}{[106.0]}$	251,755	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	252,000
b	() 255,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	279,011	$\frac{100}{[103.8]}$	268,797		269,000
c	() 255,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	272,647	$\frac{100}{[97.0]}$	281,079		281,000
d	() 250,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	264,492	$\frac{100}{[94.1]}$	281,075		281,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 271,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,962,950	2,312,080	7,650,870	5,311,600	2,339,270	(0.9804) 2,293,420	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	71,669,375 円 (243,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		147.50		S 3 F		442.50				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	295 ㎡	13.0 m× 22.5 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 6 . 9 ㎡ (1 L D K) × 1 2 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	147.50	100.0	147.50	1,740	256,650	2.0	513,300		
							1.0	256,650		
2 ~ 2	住宅	147.50	100.0	147.50	1,830	269,925	2.0	539,850		
							1.0	269,925		
3 ~ 3	住宅	147.50	100.0	147.50	1,830	269,925	2.0	539,850		
							1.0	269,925		
~										
~										
計		442.50	100.0	442.50		796,500		1,593,000		
								796,500		
年額支払賃料				796,500 円 × 12ヶ月 = 9,558,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				16,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 576,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,558,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 382,320 円						
以上計 + a+ - -				9,751,680 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,593,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 15,293 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 796,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 195,977 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,962,950 円 (33,773 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,870 円/㎡ 月額支払賃料 (1,830 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	392,000 円	98,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	709,380 円	10,134,000 ×	7.0 %
公租公課	土地 181,700 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	98,000 円	98,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,312,080 円 (7,838 円 / m ²) (経費率 23.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9804
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	98,000,000 円	設計監理料率 215,000 円 / m ² × 442.50 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,311,600 円 (18,005 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,962,950 円		
総費用	2,312,080 円		
純収益 -	7,650,870 円		
建物等に帰属する純収益	5,311,600 円		
土地に帰属する純収益 -	2,339,270 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,293,420 円 (7,774 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
71,669,375 円 (	243,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区空港前 2 丁目 1 8 4 0 番 2	2900000273490-0000
2	福岡市博多区空港前 2 丁目 1 8 4 0 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		
備考		

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

鑑定評価額	53,300,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 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22日	(6)路線価	[令和7年1月]	200,000 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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区那珂6丁目2 8 3 番 1 「那珂6 - 1 6 - 1 6」				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 1：1	住宅 W 2	戸建住宅、共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		西7.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	竹下750 m		(その他) 高度地区2種20m		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 7 . 8 m市道		交通	竹下駅 南東方750 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅が混在する地域として今後も推移するものと予測。市場の需給動向は堅調であるものの、高い地価上昇率が継続した事で地価の割安感が薄れてきており、地価の上昇率は縮小傾向で推移と予測。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 260,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 209,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は博多区や南区の住宅地域一円（郊外部の戸建住宅地域を除く）であり、需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。利便性の高い住宅地のため需要は底堅いが、2 0 0 ㎡程度の土地であれば5，0 0 0 万円程度、新築の戸建物件であれば8，0 0 0 万円程度となり総額が高額のため、画地を半分程度に細分化し総額を抑えた物件の取引が多くなっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		場所的同一性が強い事例を基に適切に要因比較を行った比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、共同住宅もみられる地域であるため、収益価格の試算を行ったが、地価に比し賃料水準が低位であり、市場参加者の観点から市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益価格の説得力はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	福岡博多(県) - 4									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-7.0 -2.0 -2.0 -2.0 0.0
(10) 対年 ら象 標の 基準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 240,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)		建築費の高騰化や金利上昇を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが、市場の需給動向は比較的堅調で地価上昇傾向は継続している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域 要因)		高い地価上昇率が継続した事から地価の上昇率については一服した感があるものの、地価の上昇傾向は継続している。				
	変動率	年間	+6.3 %		半年間	%	(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 101	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西8.5 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
b	福岡博多7C - 904	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東4.9 m市道 北西4 m 角地		1 住居 (70,196) 高度地区2種20m	
c	福岡博多7C - 1118	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡南7C - 920	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		準工 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 250,627	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	257,394	$\frac{100}{[98.0]}$	262,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	263,000
b	() 168,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[119.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	195,657	$\frac{100}{[79.5]}$	246,109		246,000
c	() 243,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	257,253	$\frac{100}{[89.3]}$	288,077		288,000
d	() 211,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	219,181	$\frac{100}{[90.0]}$	243,534		244,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 260,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,157,754	1,272,060	3,885,694	2,461,000	1,424,694	(0.9795) 1,395,488	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	43,609,000 円 (209,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	209 ㎡	15.0 m× 14.0 m	前面道路：市道 7.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 L D K (5 5 ㎡程度)、計 4 戸を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,700	187,000	1.0	187,000		
							1.0	187,000		
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,750	192,500	1.0	192,500		
							1.0	192,500		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		379,500		379,500		
								379,500		
年額支払賃料				379,500 円 × 12ヶ月 = 4,554,000 円						
a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 220.00 ㎡× 12ヶ月 = 237,600 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 4 台×12ヶ月+ = 480,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,791,600 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 210,864 円						
以上計 + a+ - -				5,060,736 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				379,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,643 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 379,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 93,375 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 + + +				5,157,754 円 (24,678 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,789 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	171,200 円	42,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	527,160 円	5,271,600 ×	10.0 %
公租公課	土地 124,300 円	査定額	
	建物 363,800 円	42,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,272,060 円 (6,086 円 / m ²) (経費率 24.7 %)		
(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	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	42,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,461,000 円 (11,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,157,754 円		
総費用	1,272,060 円		
純収益 -	3,885,694 円		
建物等に帰属する純収益	2,461,000 円		
土地に帰属する純収益 -	1,424,694 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,395,488 円 (6,677 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区那珂 6 丁目 2 8 3 番 1	2900000267037-0000
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		

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 松崎 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)路線価	[令和 7 年1月]	200,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市博多区春町 2 丁目 1 0 番 「春町 2 - 1 - 1 6」				地積 (㎡)	183 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 2 : 1	住宅 L S 2	戸建住宅のほか、マンシ ョンも見られる住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	桜並木350 m		(その他) 高度地区2種20m	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 10 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 6 . 0 m市道		交通	桜並木駅 北東方350 m		法令 対象基準地と同じ
			事項		路		施設			規制
		地域要因の将来予測								
		「桜並木」駅に近い戸建住宅及びマンションも見られる住宅地域であり、当面は現状維持で推移していくものと予測される。地価は引き続き上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 262,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 193,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、博多区南部、春日市及び大野城市における西鉄天神大牟田線及び J R 鹿児島本線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する給与と所得者等であるが、敷地が大きい土地については地元の不動産業者やマンション開発業者も考えられる。住宅地に対する需要は堅調であり地価水準は上昇傾向で推移している。なお、需要の主な価格帯については、概ね 2 4 万円 ~ 2 6 万円 / ㎡程度が中心と把握される。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -6.0 要 環境 -3.0 因 行政 -3.0 その他 0.0
	福岡博多(県) - 4									
	前年指定基準地の価格 203,000 円 / ㎡		[109.9] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[100.0] 100	260,000			
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 236,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 要 因	福岡市中心部の人口増加は続いており、堅調な住宅用地に対する需要を背景に不動産取引は活発である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地 域〕 要 因	戸建住宅のほかマンションも見られる住宅地域で、住宅需要は堅調であり、地価水準は上昇基調で推移している。				
					〔個別的〕 要 因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +10.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 8	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	北東7.8 m市道		1 住居 (60,200)	
b	福岡博多7C - 13	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ台形	北西3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m 建築協定	
c	福岡博多7C - 1304	福岡市博多区		建付地	()	不整形	北東4 m私道		1 住居 (60,160) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7K - 1110	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	西8 m市道 東6 m 二方路		1 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 226,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	242,937	$\frac{100}{[98.0]}$	247,895	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	248,000
b	() 256,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	275,523	$\frac{100}{[94.1]}$	292,798		293,000
c	() 185,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	209,205	$\frac{100}{[91.3]}$	229,140		229,000
d	() 252,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	284,757	$\frac{100}{[103.0]}$	276,463		276,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.88	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 262,000 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,884,464	1,243,260	3,641,204	2,489,750	1,151,454	(0.9795) 1,127,849	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	35,245,281 円 (193,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		105.00		L S 2 F		210.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	183 ㎡	18.8 m× 9.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 5 ㎡程度の 1 L D K、各階 3 戸			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	105.00	100.0	105.00	1,790	187,950	1.0	187,950		
							1.0	187,950		
2 ~ 2	住宅	105.00	100.0	105.00	1,820	191,100	1.0	191,100		
							1.0	191,100		
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		379,050		379,050		
年額支払賃料				379,050 円 × 12ヶ月 = 4,548,600 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 210.00 ㎡ × 12ヶ月 = 252,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,800,600 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 252,030 円						
以上計 + a+ - -				4,788,570 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				379,050 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,601 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 379,050 円 × 95.0 % × 0.2563 = 92,293 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,884,464 円 (26,691 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,860 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,820 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	173,200 円	43,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	504,060 円	5,040,600 ×	10.0 %
公租公課	土地 111,400 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,243,260 円 (6,794 円 / m ²) (経費率 25.5 %)		
(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	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	43,300,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,489,750 円 (13,605 円 / m ²)		
(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 -		1,151,454 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,127,849 円 (6,163 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	35,245,281 円 (193,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区春町 2 丁目 1 0 番	2900000239814-0000
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		

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

鑑定評価額	4,100,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,700,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区博多駅東 1 丁目 2 4 5 番外「博多駅東 1 - 1 2 - 6」				地積 (㎡)	719 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火	
	長方形 1 : 3.5	店舗兼事務所 S R C 9	中高層事務所、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域		西30 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	博多150 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 46 m、			規模 600 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 3 0 m国道		交通	博多駅 東方150 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	博多駅前の繁華性の高い商業地であり今後も高い繁華性を維持するものと予測。1 種単価の割高感には存するものの博多駅前地区のオフィス用地やホテル用地需要は堅調のため地価の上昇傾向は継続するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,910,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 5,260,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は博多区や中央区の高度商業地域及び準高度商業地域一円である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。ファンド等を中心に投資意欲は強く需要は堅調であり、新規供給物件が少ない博多駅前地区では空室率の改善傾向が顕著であるため、オフィス用地の需要は堅調に推移している。なお、高度商業地の取引は少なく、売買の目的や規模等により異なり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏より繁華性の高い商業地の取引事例を多数収集し、試算を行った比準価格については現在の不動産投資市場における市場性を反映する適切な価格が求められたものと思料する。一方、収益価格は投資用不動産であれば重視すべき価格であるが、試算の過程において多数の想定要素を含むこと等から規範性はやや劣るものと判断した。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,600,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費の高騰化や取引利回りの下げ止まり懸念等を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが、高い地価上昇率が継続している地域も多い。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 福岡博多 5 - 2 公示価格 5,640,000 円 / ㎡				〔地域要因〕	博多駅前地区のオフィス用地需要は堅調であり、空室率も改善傾向であるが当該地域は割高感も存し、地価は小幅な上昇に留まっている。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 +1.1 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7 K D H - 207	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西36 m市道 南東4 m 二方路		商業 (100,571) 駐車場整備地区	
b	福岡博多7 K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
c	福岡博多6 K D H - 101	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西31 m市道 南東22 m 北7 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
d	福岡博多5 C D H - 101	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	東16 m市道 南4 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 4,839,921	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,698,952	$\frac{100}{[82.0]}$	5,730,429	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	6,020,000
b	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[78.4]}$	6,001,713		6,300,000
c	() 3,329,569	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[96.3]}$	4,000,286	$\frac{100}{[69.1]}$	5,789,126		6,080,000
d	() 3,932,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,744,880	$\frac{100}{[75.4]}$	4,966,684		5,220,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.57	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 -13.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0		
			画地 -3.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,910,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	318,396,974	98,564,485	219,832,489	89,676,000	130,156,489	(0.9290) 120,915,378	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	3,778,605,563 円 (5,260,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		426.01		S 12 F		4,416.25				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	719 ㎡	14.5 m× 50.0 m	前面道路： 国道 30.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：店舗、2 ～ 1 2 階：事務所、駐車場はタワー式 4 8 台を想定			有効率 の理由	68.0 %	同種建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	414.67	68.1	282.24	13,000	3,669,120	12.0	44,029,440		
2 ～ 12	事務所	363.78	68.0	247.50	7,000	1,732,500	12.0	20,790,000		
～										
～										
～										
計		4,416.25	68.0	3,004.74		22,726,620		272,719,440		
年額支払賃料				22,726,620 円 × 12ヶ月 = 272,719,440 円						
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ × 3004.74 ㎡ × 12ヶ月 = 36,056,880 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				35,000 円/台 × 48 台 × 12ヶ月 + = 20,160,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				308,776,320 円 × 4.0 % + 20,160,000 円 × 4.0 % = 13,157,453 円						
以上計 + a+ - -				315,778,867 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				272,719,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,618,107 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				318,396,974 円 (442,833 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 7,070 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (7,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	7,950,000 円	1,590,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	46,051,085 円	328,936,320 ×	14.0 %
公租公課	土地 27,868,400 円	査定額	
	建物 13,515,000 円	1,590,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,590,000 円	1,590,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,590,000 円	1,590,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	98,564,485 円 (137,086 円 / m ²) (経費率 31.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,590,000,000 円	設計監理料率 350,000 円 / m ² × 4,416.25 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	89,676,000 円 (124,723 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	318,396,974 円		
総費用	98,564,485 円		
純収益 -	219,832,489 円		
建物等に帰属する純収益	89,676,000 円		
土地に帰属する純収益 -	130,156,489 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	120,915,378 円 (168,172 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

鑑定評価額	1,380,000,000 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日	(4)鑑定評価日	令和7年7月15日	(6)路線価	[令和7年1月]	910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区東光2丁目152番2外「東光2-16-26」					地積(㎡)	1,133	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防	
	不整形1:2.5	事務所兼倉庫RC3	中層事務所、営業所、中高層共同住宅等が建ち並び路線商業地域		南西20m国道、背面道		水道、ガス、下水	博多800m		(その他)地区計画等(90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東150m、西120m、南70m、北60m			標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口約22m、奥行約54m、規模1,100㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	自動車関連店舗のほか分譲マンション及び賃貸マンションも立地		街路20m国道		交通施設	博多駅北東方800m		法令規制	商業(80,400)
	地域要因の将来予測	博多駅から徒歩圏内で国道3号に面し、沿道型施設の集積にとどまらず用途の多様性が高い。当地域は駅から徒歩圏内でマンション需要も見込まれることから、今後も地価上昇傾向にあるものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状		+3.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格1,260,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格1,050,000円/㎡									
	原価法	積算価格/円/㎡									
	開発法	開発法による価格/円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、博多区及び中央区のうち博多駅周辺の路線商業地域を圏域とする。主な需要者は、不動産デベロッパーのほか不動産投資家及び法人等である。近時では今後の動向を見据えた投資・開発もみられ、オフィス売買市場では取得に前向きな需要者が依然として根強く、更にマンション用地の取得も依然として根強い。需要の中心となる価格帯は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、坪単価で400～500万円弱程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性が高く価格牽連性を有する事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に達しつつあるが建築費の高騰で純収益が圧迫され、若干低位に求められた。但し、近隣地域は収益性を基礎に意思決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-									
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要環境行政その他	
	福岡博多(県)5-13										
	前年指定基準地の価格	[109.6]	100	100	[102.0]	1,220,000			0.0	-7.0	
	1,660,000円/㎡	100	[105.0]	[145.1]	100				0.0	0.0	
(10)対年象標の基準換価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格1,090,000円/㎡			価格変動状況要因	博多駅周辺の開発が進み、投資ファンド等を中心にオフィスビルやホテル等の取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価は引き続き上昇傾向にある。	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価は引き続き上昇傾向にある。	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価は引き続き上昇傾向にある。	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価は引き続き上昇傾向にある。	博多駅から徒歩圏内で用途の多様性が見込まれ、マンション用地としての需要も高いことから、地価は引き続き上昇傾向にある。	
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号-										
	公示価格円/㎡										
	変動率	年間+11.9%	半年間%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 1113	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道 南東6 m 二方路		商業 (100,400)	
b	福岡博多7C - 403	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25 m市道		商業 (90,434)	
c	福岡博多7C - 807	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西25 m国道		商業 (100,500)	
d	福岡博多7C - 806	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東35 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
e	福岡博多7C - 1120	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m県道 南西5 m 準角地		商業 (100,500)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 719,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	756,773	$\frac{100}{[61.2]}$	1,236,557	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] 100	1,260,000
b	() 1,065,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193,848	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193,848		1,220,000
c	() 1,196,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271,362	$\frac{100}{[99.0]}$	1,284,204		1,310,000
d	() 1,335,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375,761	$\frac{100}{[115.5]}$	1,191,135		1,210,000
e	() 1,058,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,027,597	$\frac{100}{[79.2]}$	1,297,471		1,320,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -40.0		
b	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,260,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	153,731,376	46,904,240	106,827,136	66,552,000	40,275,136	(0.9462) 38,108,334	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	1,190,885,438 円 (1,050,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		500.00		R C 8 F		4,020.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 地区計画等 準防	90 %	400 %	400 %	1,133 ㎡	21.7 m× 54.9 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		店舗：4室、事務所：各階8室を想定			有効率 の理由	72.8 %	当該建物の構造、階層としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	60.0	300.00	4,235	1,270,500	10.0	12,705,000		
2 ~ 8	事務所	500.00	75.0	375.00	3,780	1,417,500	8.0	11,340,000		
~		20.00								
~										
~										
計		4,020.00	72.8	2,925.00		11,193,000		92,085,000		
年額支払賃料				11,193,000 円 × 12ヶ月 = 134,316,000 円						
a共益費(管理費)				600 円/㎡ × 2925.00 ㎡ × 12ヶ月 = 21,060,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の標準的な管理費により査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 16 台 × 12ヶ月 + = 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る 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				155,376,000 円 × 4.0 % + 3,840,000 円 × 4.0 % = 6,368,640 円						
以上計 + a+ - -				152,847,360 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				92,085,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 884,016 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				153,731,376 円 (135,685 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	2,660 (2,646)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,111	対象基準階の 月額実質賃料 3,805 円/㎡
b	-	3,992 (3,992)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,167	月額支払賃料 (3,780 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	5,900,000 円	1,180,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	22,290,240 円	159,216,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 6,324,000 円	査定額	
	建物 10,030,000 円	1,180,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	46,904,240 円 (41,398 円 / m ²) (経費率 30.5 %)		
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,180,000,000 円	設計監理料率 286,000 円 / m ² × 4,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	66,552,000 円 (58,740 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		153,731,376 円	
総費用		46,904,240 円	
純収益 -		106,827,136 円	
建物等に帰属する純収益		66,552,000 円	
土地に帰属する純収益 -		40,275,136 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		38,108,334 円 (33,635 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	1,190,885,438 円 (	1,050,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区東光 2 丁目 1 5 2 番 2	2900000199005-0000
2	福岡市博多区東光 2 丁目 1 5 4 番 2	2900000199008-0000
3	福岡市博多区東光 2 丁目 1 7 5 番 1	2900000199027-0000
4	福岡市博多区東光 2 丁目 1 7 7 番	2900000199029-0000
5	福岡市博多区東光 2 丁目 1 7 8 番	2900000199030-0000
6	福岡市博多区東光 2 丁目 1 7 9 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		

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)路線価	[令和7年1月]	910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区神屋町2 2 9 番 1 外					地積 (㎡)	252 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防			
	長方形 1 : 1.5	空地	中低層の事務所兼共同住宅、店舗等が多い商業地域		北西36 m 県道	水道、ガス、下水	中洲川端1 km		(その他) 駐車付置義務 (90,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m					標準的使用	中層事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 3 6 m 県道	交通施設	中洲川端駅 北西方1 km	法令規制	商業 (90,500)			
	地域要因の将来予測		地域の北側に国際会議場やイベント会場があるほか、天神北地区にも比較的近く地域発展の期待感強い。また賃貸マンションの需要も高く、今後も地価は上昇傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,210,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 1,020,000 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中央区及び隣接する区の路線商業地域である。需要者の中心は、法人企業及び不動産業者である。近隣地域の周辺には国際会議場があるほか、周辺で開発事業が進捗するなど、取引需要は高い。需要の中心となる価格は、用途や規模等により大きく異なることから把握は困難であるが、概ね 1 0 0 ~ 1 5 0 万円 / ㎡前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は賃料水準は上昇傾向にあるものの、建築費の高騰により、やや低位に求められた。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号 -		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	福岡博多(県) 5 - 13											
	前年指定基準地の価格		[109.6] 100	100 [105.0]	100 [148.8]	[100.0] 100			1,160,000	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	1,660,000 円 / ㎡											
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,060,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	福岡市内において利便性の高いオフィス・住宅用地の需要は旺盛である。						
	(地域要因)					国際会議場に近く、また天神北地区にも比較的近いことから、当該地域の地価は上昇傾向にある。						
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+10.4 %		半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 403	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25 m市道		商業 (90,434)	
b	福岡博多7C - 807	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西25 m国道		商業 (100,500)	
c	福岡博多7C - 1120	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m県道 南西5 m 準角地		商業 (100,500)	
d	福岡南7C - 507	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西23.4 m県道 北東14.1 m 二方路		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,065,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193,848	$\frac{100}{[91.9]}$	1,299,073	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,300,000
b	() 1,196,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271,362	$\frac{100}{[100.9]}$	1,260,022		1,260,000
c	() 1,058,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,027,597	$\frac{100}{[94.0]}$	1,093,188		1,090,000
d	() 1,018,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,020,068	$\frac{100}{[87.4]}$	1,167,126		1,170,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -9.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -9.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,210,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	31,573,555	9,069,484	22,504,071	13,930,800	8,573,271	(0.9638) 8,262,919	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	258,216,219 円 (1,020,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		200.00		R C 5 F		1,020.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車付置義務 準防	90 %	500 %	500 %	252 ㎡	13.0 m× 20.5 m	前面道路： 県道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	事務所は標準的使用、住居は約 2 4 ㎡の単身用。			有効率 の理由	80.4 %	この種の建物の構造、階層としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所	200.00	60.0	120.00	3,750	450,000	8.0	3,600,000		
2 ~ 2	事務所	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	1,008,000		
~		20.00								
~										
計		1,020.00	80.4	820.00		2,538,000		11,232,000		
年額支払賃料				2,538,000 円 × 12ヶ月 = 30,456,000 円						
a共益費(管理費)				170 円/㎡ × 820.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,672,800 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の標準的な管理費により査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				18,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 648,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				32,128,800 円 × 4.0 % + 648,000 円 × 4.0 % = 1,311,072 円						
以上計 + a+ - -				31,465,728 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,232,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 107,827 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				31,573,555 円 (125,292 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,805 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,235,000 円	247,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,260,984 円	32,776,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 980,000 円	査定額	
	建物 2,099,500 円	247,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	247,000 円	247,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,069,484 円 (35,990 円 / m ²) (経費率 28.7 %)		
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	247,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 1,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	13,930,800 円 (55,281 円 / m ²)		
(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 -	8,573,271 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	8,262,919 円 (32,789 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
258,216,219 円 (	1,020,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区神屋町 2 2 9 番 1	2900000155696-0000
2	福岡市博多区神屋町 2 2 9 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		

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 m ² 当たりの価格	1,330,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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) 路線 価	[令和 7年1月]	990,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区博多駅南 3 丁目 2 0 番「博多駅南 3 - 2 - 6」				地積 (㎡)	511 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防	
	長方形 1 : 1.2	店舗、事務所兼共同住宅 R C 9	中高層事務所ビル、共同住宅のほか、営業所等も混在する商業地域		北東25 m 市道	水道、ガス、下水	博多1.2 km		(その他) (90,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 15 m、北 75 m				標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 21 m、奥行 約 24 m、規模		500 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記 特にない	街 2.5 m市道		交通 博多駅 南東方1.2 km	法令 対象基準地と同じ				
		事項	路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	中高層事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域である。地域要因に特段の変動は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,370,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,230,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ博多駅を中心とする商業地域と判断される。需要者の中心は、事業用地の取得・開発を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、福岡市中心部への接近性、用途の多様性に相対的に優れていることから、不動産開発業者を中心に事業用地としての需要は旺盛である。土地取引の中心となる価格帯は、敷地規模にばらつきが多く、用途も多様であるため、一概に把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、商業地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -8.0
	福岡博多(県) 5 - 13								標準 交通 0.0	地域 交通 +3.0
	前年指定基準地の価格 1,660,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [105.0]	100 [131.1]	[100.0] 100	1,320,000		標準 環境 0.0	要因 環境 +26.0
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,160,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		インフレで金利上昇局面ではあるが今なお低金利であり、福岡市中心部の商業地に対する需要は強く、国内外の資本流入が見受けられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				(地域要因)		中高層事務所ビルのほかに共同住宅等も混在する商業地域である。デベロッパーによる事業用地の需要は総じて強い状況である。			
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +14.7 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 807	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西25 m国道		商業 (100,500)	
b	福岡博多7C - 908	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西3.9 m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡博多7C - 505	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西24.5 m県道		商業 (90,500)	
d	福岡博多7C - 909	福岡市博多区		貸家建付地	()	台形	東5 m市道		商業 (90,300) 駐車場整備地区	
e	福岡博多7K - 1312	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,196,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271,362	$\frac{100}{[92.6]}$	1,372,961	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,370,000
b	() 1,269,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,209,233	$\frac{100}{[90.8]}$	1,331,754		1,330,000
c	() 1,204,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,281,756	$\frac{100}{[97.0]}$	1,321,398		1,320,000
d	() 1,176,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,176,237	$\frac{100}{[85.9]}$	1,369,310		1,370,000
e	() 1,235,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,235,076	$\frac{100}{[88.7]}$	1,392,419	$\frac{[100.0]}{100}$	1,390,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,370,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	78,369,704	21,396,803	56,972,901	35,059,400	21,913,501	(0.9451) 20,710,450	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗事務所兼共同住宅		240.00		R C 9 F		2,535.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	500 %	500 %	511 ㎡	21.0 m× 25.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、3 階以上は平均専有面積約 3 6 ㎡の 1 L D K を想定、タワー式駐車場 2 5 台			有効率 の理由	73.8 %	標準的なレントラブル比を採用				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	70.0	168.00	3,630	609,840	12.0	7,318,080		
2 ~ 2	事務所	240.00	80.0	192.00	3,180	610,560	6.0	3,663,360		
3 ~ 9	住宅	240.00	90.0	216.00	3,020	652,320	2.0	1,304,640		
~										
1 ~ 1	駐車場	375.00								
計		2,535.00	73.8	1,872.00		5,786,640		10,981,440		9,132,480
年額支払賃料				5,786,640 円 × 12ヶ月 = 69,439,680 円						
a共益費(管理費)				140 円/㎡ × 1872.00 ㎡ × 12ヶ月 = 3,144,960 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の共益費水準を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				22,000 円/台 × 25 台 × 12ヶ月 + = 6,600,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利金等により担保されるため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				72,584,640 円 × 4.0 % + 6,600,000 円 × 4.0 % = 3,167,386 円						
以上計 + a+ - -				76,017,254 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,981,440 円 × 96.0 % × 1.00 % = 105,422 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 9,132,480 円 × 96.0 % × 0.2563 = 2,247,028 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 + + +				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 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,149 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,020 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	3,070,000 円	614,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	10,294,003 円	79,184,640 ×	13.0 %
公租公課	土地 1,585,800 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 27.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	614,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 2,535.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 30 % + 設備部分 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	35,059,400 円 (68,609 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	20,710,450 円 (40,529 円 / m ²)		
(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 / m ²)			

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区博多駅南3丁目20番	2900000170379-0000
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		

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

鑑定評価額	3,000,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,380,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	2,330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市博多区博多駅前 3 丁目 5 5 2 番 「博多駅前 3 - 2 1 - 1 2」				地積 (㎡)	889 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 防火				
	長方形 1.2 : 1	事務所 S 8	中層の店舗兼事務所が多い商業地域		西10 m 市道、 南側道	水道、 ガス、 下水	博多600 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 50 m、北 120 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、		規模		625 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	10 m市道	交通施設	博多駅西方600 m		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	当該地域は、中高層店舗兼事務所ビルが建ち並び商業地域で地下鉄七隈線の利便性の向上により発展的に推移するものと予測する。地価水準は上昇が続いているが上昇幅は縮小するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,410,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 3,120,000 円 / ㎡										
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 鹿児島本線博多駅周辺の商業地域と判断した。幹線道路背後のオフィスビルや店舗が建ち並び地域で、主な需要者はオフィスビルや店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人や、賃貸用のオフィスビルを建設し収益獲得を目的とする投資家を中心である。博多駅周辺の土地の需要は依然として堅調で、需要の中心となる価格帯は 1 ㎡当たり 330 ～ 340 万円程度と上昇幅は縮小傾向であるが上昇傾向が続いている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の土地取得も多く、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺の公基準地価格の推移等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,980,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。博多駅周辺の商業地の需要は高い。							
					(地域要因)	博多駅前の繁華性が比較的高い地域で、商業地の需要は高いものの、地価の上昇幅は縮小傾向である。							
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+13.4 %		半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7 K D H - 101	福岡市博多区		貸家 建付 地	()	不整形	北西25 m市道 南西8 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
b	福岡博多7 K D H - 102	福岡市博多区		貸家 建付 地	()	不整形	北西25 m国道		商業 (100,495) 駐車場整備地区	
c	福岡博多7 K D H - 103	福岡市博多区		貸家 建付 地	()	ほぼ整 形	北東50 m県道 南東8 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
d	福岡博多7 K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整 形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,282,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	3,604,300	$\frac{100}{[116.3]}$	3,099,140	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	3,250,000
b	() 3,224,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,744,182	$\frac{100}{[115.8]}$	3,233,318		3,390,000
c	() 3,560,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	3,840,653	$\frac{100}{[112.3]}$	3,419,994		3,590,000
d	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[142.6]}$	3,299,680		3,460,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +10.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,410,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	259,693,747	81,175,800	178,517,947	81,653,000	96,864,947	(0.9451) 91,547,061	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	2,774,153,364 円 (3,120,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		620.00		S R C 7 F		4,670.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	889 ㎡	33.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 ～ 7 階は事務所、立体駐車場 2 0 台を想定。			有効率 の理由	73.0 %	標準的なレントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) 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	事務所	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		
年額支払賃料				18,786,000 円 × 12ヶ月 = 225,432,000 円						
a共益費(管理費)				900 円/㎡ × 3410.00 ㎡× 12ヶ月 = 36,828,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 × 20 台×12ヶ月+ = 6,000,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				262,260,000 円 × 4.0 % + 6,000,000 円 × 4.0 % = 10,730,400 円						
以上計 + a+ - -				257,529,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				225,432,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,164,147 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				259,693,747 円 (292,119 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 5,050 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (5,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	7,150,000 円	1,430,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	37,556,400 円	268,260,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 21,454,400 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,430,000 円	1,430,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	81,175,800 円 (91,311 円 / m ²) (経費率 31.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,430,000,000 円	設計監理料率 297,000 円 / m ² × 4,670.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	81,653,000 円 (91,848 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	259,693,747 円		
総費用	81,175,800 円		
純収益 -	178,517,947 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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	91,547,061 円 (102,978 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	2,774,153,364 円 (	3,120,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	1,950,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区中洲4丁目33番1外「中洲4-2-18」				地積 (㎡)	222 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火			
	台形 2:1	店舗兼共同住宅 RC5	飲食店ビル等が建ち並び 歓楽街の商業地域		北東12 m 市道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	中洲川端250 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 10 m、北 70 m			標準的使用	中高層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 10 m、		規模		220 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	12 m市道		交通施設	中洲川端駅 南東方250 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		当地域は、飲食店舗ビルが建ち並び歓楽街である。地元客のほか県外からの観光客も多く、引き続き活況を呈しており、今後も西日本有数の歓楽街として推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,870,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 2,260,000 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は博多区及び中央区の飲食店舗を中心とする繁華街一帯であるが、特に中洲2～4丁目に存する不動産との代替競争関係が強い。主たる需要者としては貸しビル業を営む県内外の法人等が想定される。中洲地区の入出は多く活況を呈している。西日本有数の歓楽街であり投資需要は旺盛であるが、供給が極端に少なく、物件が出れば稀少性から高値での取引も想定される。需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,450,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	博多区オフィスの空室率はやや低下傾向。今後は大量供給が及ぼす影響が懸念されるが、優良物件に対する投資意欲は旺盛である。						
	- 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					地元客のほか県内外の観光客も増加し、活況を呈している。周辺では老朽化したビルの建替えプロジェクトも複数進行中である。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-										
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	+14.3 %			半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 4	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西6.1 m市道		商業 (100,366) 駐車場整備地区	
b	福岡博多7C - 1312	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西17 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
c	福岡中央7C - 206	福岡市中央区		貸家 建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
d	福岡博多6KDH - 101	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西31 m市道 南東22 m 北7 m 三方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,017,892	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,017,892	$\frac{100}{[82.7]}$	3,649,204	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	3,830,000
b	() 2,103,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,298,711	$\frac{100}{[81.6]}$	2,817,048		2,960,000
c	() 2,088,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,172,097	$\frac{100}{[82.4]}$	2,636,040		2,770,000
d	() 3,329,569	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[96.3]}$	4,000,286	$\frac{100}{[153.1]}$	2,612,858		2,740,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +55.0		
			画地 -3.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,870,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	77,750,438	23,275,800	54,474,638	37,788,000	16,686,638	(0.9638) 16,082,582	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	502,580,688 円 (2,260,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		R C 7 F		1,300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	222 ㎡	21.5 m× 11.5 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		中層の飲食店舗ビルでリース貸しを想定			有効率 の理由	64.2 %	飲食店舗ビルとして標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	60.0	120.00	9,200	1,104,000	8.0	8,832,000		
2 ~ 6	店舗	200.00	65.0	130.00	6,800	884,000	6.0	5,304,000		
7 ~ 7	店舗	100.00	65.0	65.00	6,800	442,000	6.0	2,652,000		
~										
~										
計		1,300.00	64.2	835.00		5,966,000		38,004,000		
年額支払賃料				5,966,000 円 × 12ヶ月 = 71,592,000 円						
a共益費(管理費)				900 円/㎡ × 835.00 ㎡ × 12ヶ月 = 9,018,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				80,610,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 3,224,400 円						
以上計 + a+ - -				77,385,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				38,004,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 364,838 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				77,750,438 円 (350,227 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 6,834 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (6,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	3,350,000 円	670,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	11,285,400 円	80,610,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 3,883,400 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	670,000 円	670,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	23,275,800 円 (104,846 円 / m ²) (経費率 29.9 %)		
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	670,000,000 円	設計監理料率 500,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	37,788,000 円 (170,216 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	77,750,438 円		
総費用	23,275,800 円		
純収益 -	54,474,638 円		
建物等に帰属する純収益	37,788,000 円		
土地に帰属する純収益 -	16,686,638 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	16,082,582 円 (72,444 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
502,580,688 円 (	2,260,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区中洲4丁目3番1	2900000160535-0000
2	福岡市博多区中洲4丁目3番2	2900000160536-0000
3	福岡市博多区中洲4丁目3番3	2900000160537-0000
4	福岡市博多区中洲4丁目3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		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,290,000 円 / ㎡		価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) (要 因)	博多区では人口および世帯数が増加している傾向が見られる。地価の上昇、建築費高騰により、不動産取得需要はやや弱まってきている。
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(地 域) (要 因)	オフィスの賃貸市場は、立ち退き移転や統合移転等で新規需要がみられ、準高度商業地での不動産取得需要は依然として強い。
				(個別的) (要 因)	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +11.6 %		半年間 %	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡博多7C - 1310	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北西15.2 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区
b	福岡博多7C - 1314	福岡市博多区				更地	()	不整形	西25 m県道 北西6 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡博多7K - 209	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北東6 m市道		商業 (90,360) 駐車場整備地区
d	福岡博多7C - 806	福岡市博多区				貸家 建付地	()	ほぼ長方形	南東35 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,512,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,512,554	$\frac{100}{[96.0]}$	1,575,577	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,650,000	
b	() 1,208,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,261,772	$\frac{100}{[98.6]}$	1,279,688		1,340,000	
c	() 1,277,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,277,111	$\frac{100}{[91.4]}$	1,397,277		1,470,000	
d	() 1,335,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375,761	$\frac{100}{[79.2]}$	1,737,072		1,820,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +12.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -7.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,480,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	83,009,808	28,403,048	54,606,760	36,886,600	17,720,160	(0.9630) 17,064,514	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	517,106,485 円 (1,270,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		280.00		R C 8 F		1,980.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	407 ㎡	20.5 m× 20.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階は店舗、2 階以上は事務所、駐車場は平置きを想定。			有効率 の理由	76.2 %	当該建物の構造、階層として標準的。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	280.00	72.5	203.00	4,500	913,500	10.0	9,135,000		
2 ~ 7	事務所	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		50,895,000		
年額支払賃料				6,133,500 円 × 12ヶ月 = 73,602,000 円						
a共益費(管理費)				600 円/㎡ × 1508.00 ㎡ × 12ヶ月 = 10,857,600 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 1,500,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金で充当可能なため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				84,459,600 円 × 4.0 % + 1,500,000 円 × 4.0 % = 3,438,384 円						
以上計 + a+ - -				82,521,216 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				50,895,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 488,592 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				83,009,808 円 (203,955 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,030 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (4,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	6,460,000 円	646,000,000 ×	1.0 %
維持管理費	11,174,748 円	85,959,600 ×	13.0 %
公租公課	土地 3,985,300 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	28,403,048 円 (69,786 円 / m ²) (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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	646,000,000 円	設計監理料率 317,000 円 / m ² × 1,980.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0571	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	36,886,600 円 (90,630 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	17,064,514 円 (41,928 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
517,106,485 円 (	1,270,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区中呉服町 1 1 5 番 1	2900000145502-0000
2	福岡市博多区中呉服町 1 1 5 番 2	2900000145503-0000
3	福岡市博多区中呉服町 1 3 9 番 1	2900000145545-0000
4	福岡市博多区中呉服町 1 3 9 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		

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)路線価	[令和7年1月]	1,390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区綱場町 1 6 2 番 1 外「綱場町 9 - 2 8 」				地積 (㎡)	788	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火					
	長方形 1.2 : 1	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 8F 1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北西 50 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	呉服町 300 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	高層事務所兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 27 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	5 0 m市道		交通施設	呉服町 西方 300 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		博多エリアのオフィス空室率は緩やかに低下している。オフィス用地に加えホテル用地としての需要も見込まれる当地域は、地価に未だ割安感が残ることから地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 2,130,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 1,530,000 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。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が、昨今は旺盛な宿泊需要を背景にホテル用地としての需要も認められる。また既存ビルの建替えに伴う移転需要等でオフィス空室率は低下傾向にあり、オフィス用地需要は根強いことから、売物件が出れば高値取引となるケースが散見される。取引の中心となる価格帯は、立地、用途により異なる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は博多駅西側に存する取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	福岡博多(県) 5 - 13													
	前年指定基準地の価格 1,660,000 円 / ㎡		[109.6] 100	100 [105.0]	100 [86.5]	[105.0] 100	2,100,000							
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,770,000 円 / ㎡				価格変動形成要因	〈一般的要因〉	既存オフィスビルの建替え需要により空室率は低下傾向にあり、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						〈地域要因〉	交通利便性に優れる一方、賃料水準から見て割安感の残る地域。複数用途での需要の競合もあり地価は上昇を継続。						
	公示価格 円 / ㎡							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+18.6 %	半年間			%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 806	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東35 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
b	福岡博多7C - 1309	福岡市博多区		建付地	()	長方形	北西15.2 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区	
c	福岡博多7C - 1312	福岡市博多区		更地	()	長方形	南西17 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
d	福岡博多7K - 208	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	南東10 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,335,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375,761	$\frac{100}{[66.5]}$	2,068,814	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	2,170,000
b	() 1,519,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,519,846	$\frac{100}{[76.8]}$	1,978,966		2,080,000
c	() 2,103,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,298,711	$\frac{100}{[113.0]}$	2,034,258		2,140,000
d	() 1,449,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,406,923	$\frac{100}{[68.6]}$	2,050,908		2,150,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +1.55	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 2,130,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	152,363,316	43,456,948	108,906,368	67,437,000	41,469,368	(0.9290) 38,525,043	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	1,203,907,594 円 (1,530,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		460.00		R C 10 F		4,800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	788 ㎡	31.6 m× 28.7 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階は事務所、2 階以上は 3 0 ㎡程度の共同住宅を想定。			有効率 の理由	83.9 %	当該種類の建物としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	事務所	460.00	65.0	299.00	4,550	1,360,450	8.0	10,883,600		
2 ~ 10	住宅	460.00	90.0	414.00	2,850	1,179,900	2.0	2,359,800		
~	塔屋	50.00								
~	駐車場	150.00								
~										
計		4,800.00	83.9	4,025.00		11,979,550		10,883,600		21,238,200
年額支払賃料				11,979,550 円 × 12ヶ月 = 143,754,600 円						
a共益費(管理費)				150 円/㎡ × 4025.00 ㎡ × 12ヶ月 = 7,245,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				18,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 2,160,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				150,999,600 円 × 4.0 % + 2,160,000 円 × 4.0 % = 6,126,384 円						
以上計 + a+ - -				147,033,216 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,883,600 円 × 96.0 % × 1.00 % = 104,483 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 21,238,200 円 × 96.0 % × 0.2563 = 5,225,617 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 + + +				152,363,316 円 (193,354 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,972 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	6,350,000 円	1,270,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	19,910,748 円	153,159,600 ×	13.0 %
公租公課	土地 3,861,200 円	査定額を計上。	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,270,000 円	1,270,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	43,456,948 円 (55,148 円 / m ²) (経費率 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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,270,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 4,800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	67,437,000 円 (85,580 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		152,363,316 円	
総費用		43,456,948 円	
純収益 -		108,906,368 円	
建物等に帰属する純収益		67,437,000 円	
土地に帰属する純収益 -		41,469,368 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		38,525,043 円 (48,890 円 / m ²)	

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.2 %	
1,203,907,594 円 (		1,530,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区網場町 1 6 2 番 1	2900000153780-0000
2	福岡市博多区網場町 1 6 2 番 2	2900000153781-0000
3	福岡市博多区網場町 1 6 3 番 1	2900000153782-0000
4	福岡市博多区網場町 1 6 3 番 2	2900000153783-0000
5	福岡市博多区網場町 1 6 3 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
福岡博多(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	6,700,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,520,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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	[令和 7 年1月]	3,330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区博多駅前 4 丁目 1 5 6 番外「博多駅前 4 - 2 - 2 5」				地積 (㎡)	1,483	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火		
	長方形 1.5 : 1	校舎 S R C 8F 2B	中高層の事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域		北西36 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	博多500 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,590)		
(2) 近隣地域	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					
	標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 通称「住吉通り」		街路 3 6 m市道		交通施設	博多駅 南西方500 m		法令規制 商業 (100,600) 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域内のホテルが複合ビルへ建替予定 (2 0 2 8 竣工)。容積率割増制度がインセンティブとなっている。地価上昇傾向が持続している。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路容積率		+5.0 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,700,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 4,260,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J - R E I T 等。博多駅前地区の R 7 / 6 時点のオフィス空室率は 3 % 弱まで低下した。R 7 年は同エリアの新築物件が 1 棟のみであった一方で建て替えによる移転需要が強いためである。取引価格帯は数億 ~ 数十億円だが、J - R E I T は 3 0 億円以上の物件を探している。博多区都心部の J - R E I T の物件取得時のキャップレートは 4 % 前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は更地の取引で、かつ地域格差が小さい事例を重視して試算し、説明力が高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより収益価格は左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では土地価格の指標となる。以上より、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡博多(県) 5 - 1									0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +18.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 5,600,000 円 / ㎡		[101.8] 100	100 [105.0]	100 [125.1]	[104.0] 100	4,510,000				
(10) 対年対象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,230,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 都心部の超一等地エリアの地価はほぼ上限に近づきつつあるが、その周辺エリアでは地価は上昇中。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕 同一路線沿いで R 7 / 6 にフルリノベのオフィスビルが竣工。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +6.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多6 K D H - 102	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西36 m市道 南西22 m 南東4 m 三方路		商業 (100,585) 駐車場整備地区	
b	福岡博多7 C D K - 1	福岡市博多区		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北東8.6 m市道 南西6 m 二方路		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
c	福岡博多7 K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
d	福岡博多7 K D H - 207	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西36 m市道 南東4 m 二方路		商業 (100,571) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,574,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	4,060,516	$\frac{100}{[94.1]}$	4,315,107	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	4,490,000
b	() 3,283,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	3,156,958	$\frac{100}{[73.6]}$	4,289,345		4,460,000
c	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[105.1]}$	4,477,015		4,660,000
d	() 4,839,921	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,698,952	$\frac{100}{[96.0]}$	4,894,742		5,090,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 +7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -10.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,700,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	532,442,107	138,010,584	394,431,523	178,704,000	215,727,523	(0.9369) 202,115,116	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	6,316,097,375 円 (4,260,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		1,075.00		S 8 F		8,960.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	1,483 ㎡	46.5 m× 31.5 m	前面道路：市道 36.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 ～ 8 階事務所。立体駐車場併設 (2 4 台)			有効率 の理由	70.1 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	1,075.00	45.0	483.75	7,418	3,588,458	12.0	43,061,496		
2 ～ 8	事務所	1,075.00	77.0	827.75	6,359	5,263,662	12.0	63,163,944		
1 ～ 1	駐車場	360.00								
～										
～										
計		8,960.00	70.1	6,278.00		40,434,092		485,209,104		
年額支払賃料				40,434,092 円 × 12ヶ月 = 485,209,104 円						
a共益費(管理費)				750 円/㎡ × 6278.00 ㎡ × 12ヶ月 = 56,502,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				28,000 円/台 × 24 台 × 12ヶ月 + = 8,064,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				541,711,104 円 × 4.0 % + 8,064,000 円 × 4.0 % = 21,991,004 円						
以上計 + a+ - -				527,784,100 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				485,209,104 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,658,007 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 + + +				532,442,107 円 (359,030 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 6,423 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (6,359 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	14,600,000 円	2,920,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	46,730,884 円	549,775,104 ×	8.5 %
公租公課	土地 46,019,700 円	査定額	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,920,000 円	2,920,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	138,010,584 円 (93,062 円 / m ²) (経費率 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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9369

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	2,920,000,000 円	設計監理料率 316,000 円 / m ² × 8,960.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0448 × 40 % + 0.0589 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	178,704,000 円 (120,502 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		532,442,107 円	
総費用		138,010,584 円	
純収益 -		394,431,523 円	
建物等に帰属する純収益		178,704,000 円	
土地に帰属する純収益 -		215,727,523 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		202,115,116 円 (136,288 円 / m ²)	

(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 / m ²)

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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)路線価	[令和 7 年1月]	2,760,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区冷泉町 2 0 6 番「冷泉町 5 - 3 2 」				地積 (㎡)	1,055 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火		
	長方形 1.5 : 1	事務所 S R C 8F 1B	中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北東 50 m 県道、北西側道	水道、ガス、下水	祇園 180 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 0 m 県道		交通 祇園 北西方 180 m	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	博多エリアのオフィス空室率は、既存ビルの建替えに伴う移転需要で緩やかに低下している。オフィス用地に加えホテル用地としての需要も見込まれる当地域の地価は、今後も上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,860,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 2,720,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区、中央区の高層事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域。主たる需要者は資金力を有する大手不動産会社、上場企業、不動産投資ファンド等である。既存ビルの建替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 1 0 億円以上。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象不動産の周辺に存する取引事例のうち、中高層事務所適地の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡博多(県) 5 - 5								0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-6.0 -8.0 +5.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 2,980,000 円 / ㎡		[113.4] 100	100 [105.0]	100 [89.0]	[105.0] 100	3,800,000				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,520,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	既存オフィスビルの建替え需要により空室率は低下傾向にあり、一定の賃料水準を確保できるオフィス適地の需要は堅調。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	福岡市の中心業務商業地の一角。オフィス適地であるが、ホテル用途も考えられる。売り物件が出れば、高値取引となるケースが多い。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+8.8 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 205	福岡市博多区		貸家建付地	()	長方形	南東6 m市道		商業 (90,360)	
b	福岡博多7KDH - 101	福岡市博多区		貸家建付地	()	不整形	北西25 m市道 南西8 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
c	福岡博多7C - 907	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西22 m市道 南東8 m 北東4 m 三方路		商業 (100,500)	
d	福岡博多7K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 2,087,570	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,087,570	$\frac{100}{[56.4]}$	3,701,365	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	3,890,000
b	() 3,282,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	3,604,300	$\frac{100}{[99.0]}$	3,640,707		3,820,000
c	() 1,821,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	2,037,309	$\frac{100}{[56.2]}$	3,625,105		3,810,000
d	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[124.2]}$	3,788,521		3,980,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -11.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 -35.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,860,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	334,612,408	111,202,475	223,409,933	125,925,000	97,484,933	(0.9426) 91,889,298	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	2,871,540,563 円 (2,720,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		780.00		S 8 F		6,720.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	1,055 ㎡	39.0 m× 26.8 m	前面道路： 県道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	高層店舗兼事務所（ 1 階：店舗、 2 階～ 8 階：事務所）			有効率 の理由	67.9 %	店舗兼事務所として標準的な有効率を想定				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	780.00	60.0	468.00	5,900	2,761,200	12.0	33,134,400		
2 ~ 8	事務所	780.00	75.0	585.00	5,000	2,925,000	12.0	35,100,000		
~	駐車場	450.00								
~	塔屋	30.00								
~										
計		6,720.00	67.9	4,563.00		23,236,200		278,834,400		
年額支払賃料				23,236,200 円 × 12ヶ月 = 278,834,400 円						
a共益費(管理費)				1,058 円/㎡ × 4563.00 ㎡ × 12ヶ月 = 57,931,848 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費を参考に査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				25,000 円/台 × 30 台 × 12ヶ月 + = 9,000,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				336,766,248 円 × 4.0 % + 9,000,000 円 × 4.0 % = 13,830,650 円						
以上計 + a+ - -				331,935,598 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,834,400 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,676,810 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 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 + + +				334,612,408 円 (317,168 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 5,050 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (5,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	10,950,000 円	2,190,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	48,407,275 円	345,766,248 ×	14.0 %
公租公課	土地 28,850,200 円	査定額を計上。	
	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 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	2,190,000 円	2,190,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	111,202,475 円 (105,405 円 / m ²) (経費率 33.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	2,190,000,000 円	設計監理料率 316,000 円 / m ² × 6,720.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 0.0404 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 30 % + 設備部分 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	125,925,000 円 (119,360 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	334,612,408 円		
総費用	111,202,475 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 × α	91,889,298 円 (87,099 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	2,871,540,563 円 (	2,720,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区冷泉町 2 0 6 番	2900000150286-0000
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		

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) 路線価	[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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 番 「美野島 3 - 2 2 - 4 0」				地積 (㎡)	381 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 準防		
	正方形 1 : 1	事務所、共同住宅 兼車庫 R C 10	中高層の事務所兼共同住宅等が建ち並び幹線沿いの商業地域		北西25 m 県道	水道、 ガス、 下水	博多1.8 km		(その他) (90,500)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	マンション用地需要が強まっている。		街路 2 5 m 県道	交通施設	博多駅 南西方1.8 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		駅への接近性は少し劣るが、博多駅を中心とするマンション用地需要のエリア拡大により当該地域においてもマンション用地への需要が強く、上昇幅の縮小はあるが、今暫くは地価の上昇傾向は続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中高層事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 920,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 737,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、博多駅地区周辺や天神地区周辺の事務所、マンション等が存する商業地域。需要者の中心は、マンション開発業者及び投資家等を中心に、自用の事務所用地の取得を目的とした法人等も見られる。博多駅から少し離れているが、博多駅地区への投資需要は根強く、周辺の百年橋通り沿いのエリアへも拡大しており、需要は強まっている。中心となる価格帯は、標準的画地規模のマンション用地で 3 . 7 億円前後と思考する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある 5 事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的価格といえ、規範性は高い。収益価格は賃料の遅行性や想定要素を含む点等に難があり、規範性は相対的に劣るが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思考する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	□ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡博多(県) 5 - 13								0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	-10.0 +40.0 +30.0 -10.0 +30.0	
前年指定基準地の価格		[109.6] 100	100 [105.0]	100 [191.6]	[100.0] 100	904,000					
1,660,000 円 / ㎡											
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 820,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		継続する金融緩和環境や開発計画の進行等を背景に福岡市の不動産市場は依然堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 基準地番号				(地域要因)		博多駅を中心とするマンション用地需要のエリア拡大によりマンション用地への需要が強まっている。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +11.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 403	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25 m市道		商業 (90,434)	
b	福岡博多7C - 505	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西24.5 m県道		商業 (90,500)	
c	福岡博多7C - 807	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西25 m国道		商業 (100,500)	
d	福岡博多7C - 1113	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m市道 南東6 m 二方路		商業 (100,400)	
e	福岡博多7C - 1120	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	南東25 m県道 南西5 m 準角地		商業 (100,500)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,065,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193,848	$\frac{100}{[135.0]}$	884,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	884,000
b	() 1,204,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,281,756	$\frac{100}{[123.6]}$	1,037,019		1,040,000
c	() 1,196,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271,362	$\frac{100}{[121.0]}$	1,050,712		1,050,000
d	() 719,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	756,773	$\frac{100}{[91.8]}$	824,371		824,000
e	() 1,058,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,027,597	$\frac{100}{[112.2]}$	915,862	$\frac{[100.0]}{100}$	916,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 920,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	51,583,226	14,618,832	36,964,394	27,427,500	9,536,894	(0.9426) 8,989,476	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	280,921,125 円 (737,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		200.00		R C 9 F		1,890.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	500 %	500 %	381 ㎡	19.2 m× 19.8 m	前面道路： 県道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階は事務所、3階～住宅36㎡程度の1LDK35戸を想定			有効率の理由	82.5 %	標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	事務所	200.00	70.0	140.00	3,650	511,000	6.0	3,066,000		
2～2	事務所	200.00	80.0	160.00	3,050	488,000	6.0	2,928,000		
3～9	住宅	200.00	90.0	180.00	2,380	428,400	1.0	428,400		
1～1	機械室	30.00								
1～1	駐車場	60.00								
計		1,890.00	82.5	1,560.00		3,997,800		5,994,000		2,998,800
年額支払賃料				3,997,800 円 × 12ヶ月 = 47,973,600 円						
a共益費(管理費)				150 円/㎡ × 1560.00 ㎡ × 12ヶ月 = 2,808,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				16,000 円/台 × 14 台 × 12ヶ月 + = 2,688,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				50,781,600 円 × 5.0 % + 2,688,000 円 × 5.0 % = 2,673,480 円						
以上計 + a+ - -				50,796,120 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,994,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 56,943 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,998,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 730,163 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 + + +				51,583,226 円 (135,389 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,431 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 5 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,385,000 円	477,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,416,352 円	53,469,600 ×	12.0 %
公租公課	土地 808,980 円	査定額	
	建物 4,054,500 円	477,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 / m ²) (経費率 28.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	477,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 1,890.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	27,427,500 円 (71,988 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	51,583,226 円		
総費用	14,618,832 円		
純収益 -	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する純収益 × α	8,989,476 円 (23,594 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区美野島 3 丁目 2 2 5 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		
47		
48		
49		
50		
備考		

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 m ² 当たりの価格	580,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	440,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 0 番 5 外「美野島 1 - 1 7 - 8 」				地積 (㎡)	(276)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防		
	ほぼ整形 1 : 3	店舗兼共同住宅 R C 6	低層店舗を主とし、中高層店舗兼共同住宅が混在する既成商業地域		北東 5.8 m 県道	水道、ガス、下水	博多 1.6 km		(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 10 m、南 10 m、北 65 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし。		街 5 . 8 m 県道		交通	博多駅 南西方 1.6 km		法令 対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	低層店舗と中高層共同住宅が混在する商業地域であり、都心部へのアクセスが良好である。賃貸マンションの開発が活発化し、宿泊施設の開業も散見されるため、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 595,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 523,000 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市博多区及び中央区内で都心部周辺に位置する商業地域。需要者の中心は、賃貸マンションの開発を目的とするデベロッパー、不動産ファンド、一般事業会社等である。福岡市内は人口増加を背景に賃貸需要が堅調で安定的な賃貸収入が見込めるため、賃貸マンションへの投資は活況を呈している。土地の取引価格については規模や容積率等により異なるが、坪当たり 1 8 0 万円から 2 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅の建築を想定して求めたものであるが、試算内容には賃料や建築工事費等の想定要素が多数含まれている。一方、比準価格は、博多区及び中央区の代替性を有する取引事例に基づき査定しており市場の実態を反映し説得力を有する。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 518,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(一般的 要 因)	博多区は J R 博多駅や福岡空港等の交通ターミナル機能を有し、人口増加を背景に不動産需要は堅調である。					
					(地 域 要 因)	美野島地区は、博多駅への交通接近性が良好なため、賃貸マンションの開発に加えて、宿泊施設の供給も散見される。					
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+12.0 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 507	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道 北西3.5 m 角地		近商 (100,300)	
b	福岡中央7C - 1311	福岡市中央区		建付地	()	正方形	北東11 m市道 南東3.5 m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡博多7C - 515	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道 南東4 m		商業 (90,240)	
d	福岡博多7C - 808	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m市道 南西5.9 m 角地		近商 (100,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 625,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	607,706	$\frac{100}{[102.0]}$	595,790	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	596,000
b	() 754,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	789,761	$\frac{100}{[132.9]}$	594,252		594,000
c	() 351,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	515,395	$\frac{100}{[82.8]}$	622,458		622,000
d	() 439,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	439,020	$\frac{100}{[95.0]}$	462,126		462,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 595,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,905,987	6,872,008	16,033,979	11,082,800	4,951,179	(0.9630) 4,767,985	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	144,484,394 円 (523,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		130.00		R C 6 F		780.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	276 ㎡	9.8 m× 28.0 m	前面道路： 県道 5.8 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 6 階 1 L D K 約 2 9 ㎡ (2 0 戸)、 駐車場平置き 3 台			有効率 の理由	90.0 %	当該用途・構造の建物としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	130.00	65.0	84.50	3,222	272,259	6.0	1,633,554		
2 ～ 2	住宅	130.00	95.0	123.50	2,500	308,750	2.0	617,500	1.0	308,750
3 ～ 4	住宅	130.00	95.0	123.50	2,540	313,690	2.0	627,380	1.0	313,690
5 ～ 6	住宅	130.00	95.0	123.50	2,550	314,925	2.0	629,850	1.0	314,925
～										
計		780.00	90.0	702.00		1,838,239				
年額支払賃料				1,838,239 円 × 12ヶ月 = 22,058,868 円						
a共益費(管理費)				105 円/㎡ × 702.00 ㎡ × 12ヶ月 = 884,520 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 468,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				22,943,388 円 × 4.0 % + 468,000 円 × 4.0 % = 936,456 円						
以上計 + a+ - -				22,474,932 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,765,514 円 × 96.0 % × 1.00 % = 45,749 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,565,980 円 × 96.0 % × 0.2563 = 385,306 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 + + +				22,905,987 円 (82,993 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,598 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	824,000 円		206,000,000 × 0.4 %	
維持管理費	3,511,708 円		23,411,388 × 15.0 %	
公租公課	土地	373,300 円	査定額	
	建物	1,751,000 円	206,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
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 / m ²) (経費率 30.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.0 年	α : 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	査 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 257,000 円 / m ² × 780.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538		躯体部分 0.0385 × 40 % + 仕上部分 0.0531 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,082,800 円 (40,155 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
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 × α		4,767,985 円 (17,275 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.3 %		
144,484,394 円 (		523,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 0 番 5	2900000178599-0000
2	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 0 番 1 5	2900000178601-0000
3	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 1 番 4	2900000178604-0000
4	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 1 番 1 5	2900000178608-0000
5	福岡市博多区美野島 1 丁目 6 1 1 番 1 6	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	1,320,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区博多駅東 3 丁目 3 1 番 「博多駅東 3 - 3 - 1 6」				地積 (㎡)	807 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	ほぼ整形 1 : 1	事務所兼共同住宅 R C 7	中高層事務所ビル等が建 ち並ぶ駅に近い商業地域		北東 8 m 市道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	博多 650 m		(その他) (100,400)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 35 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 29 m、奥行 約 27.5 m、			規模		800 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m市道		交通	博多駅 南東方 650 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
(3) 最 有 効 使 用 の 判 定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地 の個別的 要因	角地 <			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 403	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25 m市道		商業 (90,434)	
b	福岡博多7C - 807	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西25 m国道		商業 (100,500)	
c	福岡博多7K - 1312	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西6 m市道		商業 (90,360)	
d	福岡博多7C - 907	福岡市博多区		建付地	()	不整形	南西22 m市道 南東8 m 北東4 m 三方路		商業 (100,500)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,065,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193,848	$\frac{100}{[66.0]}$	1,808,861	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,900,000
b	() 1,196,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271,362	$\frac{100}{[75.7]}$	1,679,474		1,760,000
c	() 1,235,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,235,076	$\frac{100}{[69.2]}$	1,784,792		1,870,000
d	() 1,821,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	2,037,309	$\frac{100}{[115.4]}$	1,765,432		1,850,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.20	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,860,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	166,213,096	52,278,825	113,934,271	65,892,000	48,042,271	(0.9441) 45,356,708	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,334,020,824 円 (1,650,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		459.20		R C 7 F		3,214.40				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	100 %	400 %	400 %	807 ㎡	29.0 m × 27.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は事務所のオフィスビルを想定			有効率の理由	83.0 %	店舗兼事務所としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	459.20	83.0	381.14	6,500	2,477,410	10.0	24,774,100		
2 ~ 7	事務所	459.20	83.0	381.14	4,300	1,638,902	6.0	9,833,412		
~										
~										
~										
計		3,214.40	83.0	2,667.98		12,310,822		83,774,572		
年額支払賃料				12,310,822 円 × 12ヶ月 = 147,729,864 円						
a共益費(管理費)				700 円/㎡ × 2667.98 ㎡ × 12ヶ月 = 22,411,032 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 2,160,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				170,140,896 円 × 4.0 % + 2,160,000 円 × 4.0 % = 6,892,036 円						
以上計 + a+ - -				165,408,860 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				83,774,572 円 × 96.0 % × 1.00 % = 804,236 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				166,213,096 円 (205,964 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,618 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	5,700,000 円	1,140,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	24,122,125 円	172,300,896 ×	14.0 %
公租公課	土地 10,486,700 円	査定額	
	建物 9,690,000 円	1,140,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 / m ²) (経費率 31.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,140,000,000 円	設計監理料率 343,000 円 / m ² × 3,214.40 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0578	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0393 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	65,892,000 円 (81,651 円 / m ²)		
(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する純収益 × α		45,356,708 円 (56,204 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 13 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区博多駅東3丁目31番	2900000167713-0000
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		

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

鑑定評価額	371,000,000 円	1㎡当たりの価格	387,000 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区豊2丁目128番2外「豊2-3-5」				地積(㎡)	958	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200)			
	ほぼ整形1:1	事務所兼倉庫S1	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		北西40m市道	水道、下水	東比恵1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 70m、南 60m、北 30m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 32m、奥行 約 30m、		規模		950㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	40m市道		交通施設	東比恵駅 北方1.2km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		当該地域は、低層の店舗や営業所に加え、沿道型のサービス施設などが立地する路線商業地域である。博多区中心部への交通便利性にも優れていることから、共同住宅としての取得需要も比較的強い地域である。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		398,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		319,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区および周辺の市区町に広がる幹線・準幹線道路沿いを中心とする商業地域や、共同住宅の建築が可能な地域である。主な需要者は、店舗や沿道サービス施設を展開する事業者、自社ビル取得を目的とする法人、マンションデベロッパーなどである。近年では、従来のサービス業者や法人に加え、賃貸・分譲マンションを計画する不動産業者の参入も進み取得需要は強い状況であったが、建築費高騰や金利上昇により、需要はやや抑えられつつある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内における類似の取引事例を基に算定されており、市場の実態を反映した実証的な価格として高い規範性を有している。一方、収益価格は、不動産の収益性に着目して市場価値を把握する手法であり、投資用不動産の評価においては重要な価格指標であるが、多数の想定要素を含むため、規範性はやや低い。以上を踏まえ、本件では市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を補足的に用いて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 352,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)		博多区では人口および世帯数が増加している傾向が見られる。地価の上昇、建築費高騰により、不動産取得需要はやや弱まってきている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)		低層店舗、営業所、沿道サービス施設等が存する路線商業地域。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。					
	公示価格 円/㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+9.9 %		半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 514	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.2 m県道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
b	福岡博多7C - 304	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	西5.6 m市道		近商 (90,300)	
c	福岡博多7C - 12	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北西34 m国道 南西4.2 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 10	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南東36.3 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	福岡博多7C - 3	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西5.7 m市道		準工 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 353,486	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	364,091	$\frac{100}{[85.4]}$	426,336	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	426,000
b	() 317,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	326,334	$\frac{100}{[94.9]}$	343,871		344,000
c	() 320,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	331,374	$\frac{100}{[83.6]}$	396,380		396,000
d	() 299,678	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,854	$\frac{100}{[87.7]}$	366,994		367,000
e	() 380,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	399,274	$\frac{100}{[87.2]}$	457,883	$\frac{[100.0]}{100}$	458,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +5.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 398,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,958,000	4,769,100	19,188,900	8,599,400	10,589,500	(0.9797) 10,374,533	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	305,133,324 円 (319,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		555.00		S 1 F		550.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	958 ㎡	32.6 m× 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	低層店舗			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	550.00	100.0	550.00	3,750	2,062,500	10.0	20,625,000		
~										
~										
~										
~										
計		550.00	100.0	550.00		2,062,500		20,625,000		
年額支払賃料				2,062,500 円 × 12ヶ月 = 24,750,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,750,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 990,000 円						
以上計 + a+ - -				23,760,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				20,625,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 198,000 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				23,958,000 円 (25,008 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,780 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	292,000 円	146,000,000 ×	0.2 %
維持管理費	297,000 円	24,750,000 ×	1.2 %
公租公課	土地 2,647,100 円	査定額	
	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 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	146,000,000 円	設計監理料率 258,000 円 / m ² × 550.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,599,400 円 (8,976 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	23,958,000 円		
総費用	4,769,100 円		
純収益 -	19,188,900 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 -	10,589,500 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	10,374,533 円 (10,829 円 / m ²)		
(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 ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
備考		

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 - 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	226,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	550,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	410,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区竹下4丁目328番「竹下4-15-8」				地積 (㎡)	411 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防	
	長方形 1:2	店舗兼共同住宅 R C 6	店舗兼共同住宅、事業所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域		南西16 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	竹下60 m		(その他) (100,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 10 m、南 120 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 16 m市道		交通 竹下駅 南東方60 m	法令 近商 (90,300)			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	竹下駅前前の商業地域であり、利便性も高いことから今後は徐々に高層化が進んでいくものと予測。ららぽーと福岡の開業を契機に高値の取引が散見されるエリアで、今後も比較的高い地価上昇率が継続するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 571,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 421,000 円/㎡							
		原価法	積算価格 / 円/㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は博多区及び隣接区の駅徒歩圏内を中心とする商業地域及び商住混在地域一円である。需要者の中心は店舗兼共同住宅等の収益物件の開発を行う不動産業者等である。ららぽーと福岡の開業を契機に利便性が向上している地域のため、賃貸、分譲を問わずマンション用地の需要が旺盛である。市場の中心となる価格帯は規模や地域により異なるため見出し難いが、1種単価で55万円/坪～65万円/坪程度であるものと思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		マンション用地の需要も競合する代替競争等の関係が強い商業地や商住混在地域の事例を多数収集し得たため、比準価格については投資市場における市場性を反映する説得力の高い価格が求められた。一方、収益還元法については最有効使用の建物等、適切な想定を行ったものの、想定要素を多く含むため、説得力がやや劣る。よって、市場性を反映する比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 490,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	建築費の高騰化や取引利回りの下げ止まり懸念等を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが、高い地価上昇率が継続している地域も多い。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	建築費の高騰化等を背景に地価上昇率は縮小しているが、高値取引も散見されるエリアで区内でも比較的高い地価上昇率が継続している。				
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +12.2 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 3	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西5.7 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多7C - 5	福岡市博多区		更地	()	不整形	北西6 m市道 南東8.4 m 北東7.9 m 三方路		商業 (100,400)	
c	福岡博多7C - 408	福岡市博多区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北東8 m市道 北西6 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡南7C - 116	福岡市南区		建付地	()	ほぼ長 方形	南東7.8 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 380,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	399,274	$\frac{100}{[70.6]}$	565,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	583,000
b	() 522,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	559,313	$\frac{100}{[104.0]}$	537,801		554,000
c	() 620,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	645,807	$\frac{100}{[112.2]}$	575,586		593,000
d	() 403,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	414,559	$\frac{100}{[77.2]}$	536,994		553,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -14.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0		
			画地 +3.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 571,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	38,430,383	11,300,429	27,129,954	21,089,600	6,040,354	(0.9451) 5,708,739	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	172,992,091 円 (421,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		R C 10 F		1,420.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	300 %	300 %	411 ㎡	15.0 m× 28.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階～10 階：住宅（1LDK 3 2 ㎡程度、計 3 6 戸）、屋外駐車場 4 台を想定			有効率 の理由	85.5 %	共同住宅として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	160.00	50.0	80.00	4,000	320,000	6.0	1,920,000		
2 ~ 6	住宅	140.00	90.0	126.00	2,430	306,180	1.0 1.0	306,180 306,180		
7 ~ 9	住宅	140.00	90.0	126.00	2,480	312,480	1.0 1.0	312,480 312,480		
10 ~ 10	住宅	140.00	90.0	126.00	2,530	318,780	1.0 1.0	318,780 318,780		
~										
計		1,420.00	85.5	1,214.00		3,107,120		4,707,120 2,787,120		
年額支払賃料				3,107,120 円 × 12ヶ月 = 37,285,440 円						
a共益費(管理費)				100 円/㎡ × 1214.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,456,800 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 528,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				38,742,240 円 × 4.0 % + 528,000 円 × 4.0 % = 1,570,810 円						
以上計 + a+ - -				37,699,430 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,707,120 円 × 96.0 % × 1.00 % = 45,188 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,787,120 円 × 96.0 % × 0.2563 = 685,765 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 + + +				38,430,383 円 (93,505 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,484 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,430 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,960,000 円	392,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,712,429 円	39,270,240 ×	12.0 %
公租公課	土地 512,000 円	査定額	
	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 (27,495 円 / m ²) (経費率 29.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.5 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	392,000,000 円	設計監理料率 268,000 円 / m ² × 1,420.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	21,089,600 円 (51,313 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
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する純収益 × α	5,708,739 円 (13,890 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区竹下4丁目328番	2900000197260-0000
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		

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 m ² 当たりの価格	432,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

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)路線価	[令和 7 年1月]	330,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区那珂5丁目45番外「那珂5-3-50」				地積 (㎡)	2,507 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)
	台形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 9	店舗、マンション等が混在する路線商業地域		南西23 m 市道、南東側道	水道、ガス、下水	竹下1.1 km		(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 180 m、北 170 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 45 m、			規模 2,500 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特に無し。		街路 2 3 m市道	交通施設	竹下駅 南東方1.1 km	法令準工 (60,200)	
	地域要因の将来予測		大型商業施設「ららぽーと福岡」の開業を契機として利便性が向上し、低層店舗や中高層共同住宅の開発が行われ、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+5.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 446,000 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡						
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法	開発法による価格 424,000 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市都心部周辺の店舗、マンション等が立地する路線商業地域全域である。需要者の中心は、分譲マンションの開発を目的とするデベロッパー等である。建築費の上昇を反映して、分譲マンション価格は高値の状態にあるものの、需要は旺盛であり、近隣地域周辺ではららぽーと福岡の開業を契機に新規供給が相次いでいる。土地の取引価格については規模等により異なるが、坪当たり 1 3 0 万円から 1 5 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は店舗兼共同住宅の敷地としての利用が最有効使用であるため、マンション開発業者の投資採算性の観点から店舗兼共同住宅の開発計画を想定する開発法を適用した。一方、比準価格は価格牽連性を有する取引事例に基づき査定しており、説得力を有する。従って、本件では、比準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 396,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	博多区は「R 博多駅や福岡空港等の交通ターミナル機能を有し、人口増加を背景に不動産需要は堅調である。			
	〔 地 域 要 因 〕				大規模商業施設「ららぽーと福岡」が立地して利便性に優れ、複数の分譲マンションが建築中である。				
	〔 個別的 要 因 〕				個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+9.1 %		半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 903	福岡市博多区		更地	()	長方形	南東20 m市道		準工 (60,200)	
b	福岡博多7C - 401	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多7C - 12	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ台形	北西34 m国道 南西4.2 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
d	福岡博多7C - 3	福岡市博多区		更地	()	長方形	北西5.7 m市道		準工 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 585,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	585,402	$\frac{100}{[100.0]}$	585,402	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.9 行政 0.0 その他 0.0	602,000
b	() 506,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	570,314	$\frac{100}{[126.8]}$	449,774		463,000
c	() 320,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	331,374	$\frac{100}{[82.3]}$	402,642		414,000
d	() 380,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	399,274	$\frac{100}{[89.1]}$	448,119		461,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.9]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	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	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.75	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 -16.0	画地 +2.0	行政 0.0 その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政 その他
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 446,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	最有効使用を店舗付分譲マンションの敷地と判断したため、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない		開発法を適用する場合の理由		標準的使用、最有効使用の判定等に基づき開発法を適用		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
3,158,424,721	2,095,405,423	12	760,000	4,983.00	369,000	5,235.60
開発法による価格		1,063,019,298 円 (424,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路		b 公園	c その他					
2,507㎡	0.00㎡		0.00㎡	0.00㎡		2,507.00㎡			
総面積に対する割合									
(100.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)	
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
0.00 ㎡	5,235.60㎡		5,014.00㎡		221.60㎡		4,983.00㎡		R C 9 F (61戸) 73㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
(0.0 %)		(208.8 %)		(200.0 %)		(8.8 %)		(95.18 %)	
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
準工		70 %		200 %		200 %		間口 奥行	前面道路：市道 特定道路までの距離： 23.0 m m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	760,000 円 / ㎡		店舗等	870,000 円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	760,000 円 / ㎡ ×		4,983.00 ㎡ =	3,787,080,000 円		
			店舗等	870,000 円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		3,787,080,000 円			
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
			369,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		380,070 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)		
			380,070 円 / ㎡ ×		5,235.60 ㎡ =		1,989,894,492 円		
	a 開発負担金		0 円						
b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定							
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		3,787,080,000 円×		12 % =		454,449,600 円			
支出合計 + +			2,444,344,092 円						
(4)-4 投下資本収益率			12 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	10ヶ月		販売管理費(2期目)	13ヶ月		
建築工事(2期目)	13ヶ月		販売収入(2期目)	15ヶ月		販売管理費(3期目)	20ヶ月		
建築工事(3期目)	20ヶ月		販売収入(3期目)	20ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額	販売総額比	複利現価率		割引期間(月)		複利現価(×)	
収入	販売総額(1期)	189,354,000 円	(5 %)	× 0.9099		(10ヶ月)		= 172,293,205 円	
	販売総額(2期)	189,354,000 円	(5 %)	× 0.8679		(15ヶ月)		= 164,340,337 円	
	販売総額(3期)	3,408,372,000 円	(90 %)	× 0.8279		(20ヶ月)		= 2,821,791,179 円	
収入合計		-	-	-		-		3,158,424,721 円	
支出	建築工事費(1期)	198,989,449 円	(10 %)	× 0.9449		(6ヶ月)		= 188,025,130 円	
	建築工事費(2期)	298,484,174 円	(15 %)	× 0.8845		(13ヶ月)		= 264,009,252 円	
	建築工事費(3期)	1,492,420,869 円	(75 %)	× 0.8279		(20ヶ月)		= 1,235,575,237 円	
	開発負担金	0 円	(0 %)	× 1.0000		(0ヶ月)		= 0 円	
	販売管理費(1期)	181,779,840 円	(40 %)	× 0.9449		(6ヶ月)		= 171,763,771 円	
	販売管理費(2期)	181,779,840 円	(40 %)	× 0.8845		(13ヶ月)		= 160,784,268 円	
	販売管理費(3期)	90,889,920 円	(20 %)	× 0.8279		(20ヶ月)		= 75,247,765 円	
支出合計		-	-	-		-		2,095,405,423 円	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		3,158,424,721 円 -		2,095,405,423 円 =		1,063,019,298 円 424.000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡博多(県) 5 - 16 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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	2900000266126-0000
3	福岡市博多区那珂 5 丁目 4 7 番	2900000266127-0000
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 5 8 番	2900000266138-0000
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		

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/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区半道橋2丁目187番外「半道橋2-7-45」				地積(㎡)	1,242	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工業(60,200)					
	長方形1.2:1	工場兼事務所S2	小規模の工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域		南東15.5 m 県道	水道、ガス、下水	東比恵1.5 km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 30 m				標準的使用	低層倉庫兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 30 m、		規模 1,200 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 15.5 m 県道	交通施設	東比恵駅 南東方1.5 km		法令 対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測		幹線沿いに工場、事務所、自動車関連店舗等が混在する地域で、今後も現状の利用状況で推移するものと思料される。空港やICに近接する幹線沿いの土地需要は強く、今後も上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 291,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 258,000 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、博多駅及び福岡空港又はその周辺市町村の幹線道路沿線を中心とした地域である。需要者の中心は、倉庫兼事務所、自動車関連施設の事業者等である。都市高速ランプや福岡空港等のアクセスに優り、幹線沿いであることから、土地需要は強く地価は上昇傾向で推移している。土地の価格水準は、画地規模や用途にもよるが、概ね290,000円～300,000円/㎡程度が中心になるものと判断される。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、賃料の粘性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、同一需給圏内の需給動向等も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 253,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	二度の政策金利の見直しや建設コストの上昇により、不動産価格の上昇はやや縮小傾向にある。なお、海外資金の流入は拡大傾向である。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					地域要因	福岡空港に近接する幹線道路沿線は、倉庫、事務所、店舗等の需要は強く、地価は上昇傾向で推移している。							
	公示価格 円/㎡						個別的要因	個別要因に変動はない。						
	変動率	年間 +14.6 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 508	福岡市博多区		更地	()	不整形	北東5.6 m市道 南東5 m 角地		工業 (70,200)	
b	福岡博多7C - 506	福岡市博多区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南東10 m県道 北東5.2 m 角地		工業 (70,200)	
c	福岡博多7C - 701	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 南東8 m 角地		準工 (70,200)	
d	福岡博多7C - 1002	福岡市博多区		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	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 250,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	264,492	$\frac{100}{[89.2]}$	296,516	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	297,000
b	() 227,541	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	233,506	$\frac{100}{[82.0]}$	284,763		285,000
c	() 226,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	249,270	$\frac{100}{[84.8]}$	293,950		294,000
d	() 284,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	284,433	$\frac{100}{[95.1]}$	299,088		299,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.5 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -0.5 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 291,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (258,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		500.00		S 2 F		1,000.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
工業	60 %	200 %	200 %	1,242 ㎡	44.0 m× 36.0 m	前面道路：県道 15.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	倉庫兼事務所	500.00	100.0	500.00	2,200	1,100,000	6.0	6,600,000		
~										
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		2,200,000		13,200,000		
年額支払賃料				2,200,000 円 × 12ヶ月 = 26,400,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域における不動産賃貸市場の実態を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 2 台×12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				26,400,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 1,056,000 円						
以上計 + a+ - -				25,344,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,200,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 126,720 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				25,470,720 円 (20,508 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	605,000 円	121,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,320,000 円	26,400,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,680,800 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	121,000 円	121,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,876,300 円 (3,926 円 / m ²) (経費率 19.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	121,000,000 円	設計監理料率 117,000 円 / m ² × 1,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0624	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0458 × 40 % + 0.0572 × 30 % + 0.0896 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,550,400 円 (6,079 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	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する純収益 × α	12,475,301 円 (10,045 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.9 %		
319,879,513 円 (	258,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡博多(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区半道橋二丁目 1 8 7 番	2900000258853-0000
2	福岡市博多区半道橋二丁目 1 8 8 番	2900000258854-0000
3	福岡市博多区半道橋二丁目 1 8 9 番	2900000258855-0000
4	福岡市博多区半道橋二丁目 1 9 0 番	2900000258856-0000
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		

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 松崎 洋平

鑑定評価額	137,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	276,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市博多区上牟田 3 丁目 1 1 8 番 2 外「上牟田 3 - 1 1 - 3」				地積 (㎡)	495 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)			
	長方形 1.2 : 1	倉庫、事務所 S 3	営業所、事業所、共同住宅等が混在する地域		北西 5.6 m 市道	水道、ガス、下水	東比恵 830 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	倉庫兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 21 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	5 . 6 m市道		交通施設	東比恵駅 南東方 830 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	営業所、共同住宅等が混在する地域である。当該地域は、市中心部への接近性や安定したマンション需要を背景に今後はマンションへの建て替えが増加していくと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 284,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 231,000 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、博多区内における住商混在地域である。主な需要者はマンション等を開発する不動産デベロッパー等と考えられる。福岡市中心部における用地取得に対する需要は旺盛であり、地価水準は上昇傾向で推移している。需要の主な価格帯は 2 6 万円 ~ 3 0 万円 / ㎡程度が中心と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 246,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因) 旺盛な土地需要により不動産市場は活発である一方で、急速に上昇した地価への警戒感や金利動向には注視を要する。							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(地域要因) 事業所や共同住宅等が混在する地域であるが、福岡市中心部への接近性から近年はマンション用地としての需要が強くなっている。							
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +12.2 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡博多7C - 1002	福岡市博多区		建付地	()	長方形	南西11 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区最高20m	
b	福岡博多7C - 406	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南東2.4 m 角地		準工 (60,200)	
c	福岡博多7C - 916	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.1 m市道 北東4.1 m 角地		準工 (70,200)	
d	福岡博多7C - 915	福岡市博多区		更地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 284,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	284,433	$\frac{100}{[76.3]}$	372,782	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	373,000
b	() 241,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	266,860	$\frac{100}{[104.0]}$	256,596		257,000
c	() 231,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	235,976	$\frac{100}{[80.0]}$	294,970		295,000
d	() 197,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	214,963	$\frac{100}{[103.0]}$	208,702		209,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -10.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 284,000 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										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,837,765	3,160,180	10,677,585	6,751,200	3,926,385	(0.9606) 3,771,685	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	114,293,485 円 (231,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
倉庫兼事務所		220.00		S 3 F		660.00				
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 %	495 ㎡	24.0 m× 21.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階は倉庫、2 階～3 階は事務所の一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸し想定のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫	220.00	100.0	220.00	1,830	402,600	6.0	2,415,600		
2 ~ 3	事務所	220.00	100.0	220.00	1,830	402,600	6.0	2,415,600		
~										
~										
~										
計		660.00	100.0	660.00		1,207,800		7,246,800		
年額支払賃料				1,207,800 円 × 12ヶ月 = 14,493,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,493,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 724,680 円						
以上計 + a+ - -				13,768,920 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,246,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 68,845 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,837,765 円 (27,955 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,839 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,830 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	580,000 円	116,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	724,680 円	14,493,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 637,500 円	査定額	
	建物 986,000 円	116,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,160,180 円 (6,384 円 / m ²) (経費率 22.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9606
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	116,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 660.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0412 × 40 % + 0.0531 × 30 % + 0.0859 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,751,200 円 (13,639 円 / m ²)		
(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 × α	3,771,685 円 (7,620 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	114,293,485 円 (	231,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡博多(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市博多区上牟田 3 丁目 1 1 8 番 2	2900000202142-0000
2	福岡市博多区上牟田 3 丁目 1 1 9 番	2900000202143-0000
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		