令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡中央(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額 41,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 176,000 円 / ㎡ **1 基本的事項**(1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 17日 (6) [令和 7年1月] 140,000 円 / ㎡

l l												_		
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		可市中央区 笹 1 - 1		丁目十区	74番5					地; (㎡		237	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	1 中専 (60,150)
_	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模 ぶ高台	東一般住宅7 その関静な6	が建ち並 主宅地域	南西6市道	m		水道、 ガス、 下水	西鉄	平尾2.3 km		(その他) 高度地区2種15m
(2)	—————————————————————————————————————	東 50	m、西	50 m、	南 30	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	<u>b</u>		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口約	13.5	m、 奥í	亍 約	17 m	規模	模		230 m	程度、	形状長	長方形
地域	地域的特性		和48年3 台の住宅国		発された	街 - 6 m 路	市道		交通施設	西鉄 ³ 2.3 k		南西方	法令規制	 1 中専 高度地区2種15m
	地域要因の将 来予測		:戸建住宅	5地域で	ある。安		宅需要を	を背景に		水準は	上昇的	頭向で推移し		」 くと予測される。
	最有効使用の判定	戸建住宅							(対象基準 の個別的 因	基地 かまり	311		
	監定評価の手法 D適用	取引事例収益還元		比準価格 収益価格		17	6,000	円/㎡ 円/㎡						
		原価法		積算価	洛		/	円/m²						
		開発法		開発法日	こよる価格	Ž	/	円/㎡						
(6) ਜੋ	市場の特性	住宅地に	対する需	要は堅訓		価水準は.	上昇傾向]が続い						5与所得者等である。 6価格帯については、
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	自己利用 格では当	を目的と 該観点に	した取引 留意し、	が中心で	あり、需要 圏内におり	要者の意 ハて代替	思決定 ・競争	につい 等の関	1ては居 関係が強	住のtiいもの	央適性・利便 Dに基づき訪	性等が	することは難しく、 「重視される。比準価 おり、実証的価格が
示準		標準均		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円)	準価格	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	100]			祖正	–		因 行政 その他
(9)	指定基準地番			時点	標準化	地域望	更 個	引的	対象基	生 /エ+わ		街路		地 街路
指か 定ら		5		修正	補正	因の比較				/ m²)	内 準 訳 化	,環境		域 交通 環境
指定基基準	前年指定基準				補正 100 []	因のは	比 比 比 [較 <u>]</u>		/ m²)		, 環境 画地		
指定基準地 (1対象からの検討 (1)年標	前年指定基準 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	地の価格 円 / の検討	- <u>[</u> 168,000	修正 <u>]</u> 100 円/㎡	100	Bの比較	比 要比	質] 一 一 一 一 一 一 一 一 一	(円)	/ ㎡) 人口増減取引は流	訳は、代補正に続て、	, 環境 計 画地 : 行政 その他 いており、!! ある。		要 環境 因 行政 その他 ミ宅用地に対する需要
指か	前年指定基準 - 1対象基準規前年標準2合項標準地の検討 代表準地である。 - 2 表現のでは、 - 2	地の価格 円 / の検討	- m [168,000 長標準地等	修正 <u>]</u> 100 円/㎡	100 [] 価 変動	Bob Bo	と 要比: 100 福を 戸あ	対している。	(円) 心不動産が建ち	/ ㎡) 人口増加 取引は対 並ぶ既然	訳がは発生を対しては発生を対しては発生を対しています。	, 環境 計 画地 : 行政 その他 いており、!! ある。		要 環境 因 行政 その他

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 1 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等		「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状況	直路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央	- 17 福	岡市中央区				建付地	(,	ほほ 形	 š 台	東8.3 m 南4.2 m					1 中専 70,150)
	- 6	03										角地					
b	福岡中央 C	+7 福	岡市中央区				建付地	(,	台刑)	§	南東6.3	m市道				1 低専 50,80)
		04					/-			4	.,						
С	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	()	台刑)	3	西6 m市	迫			(2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 9 福岡中央	04 1.7 2回	岡市中央区				貸宏			不图	対エジ	東6 m市	诸			,	<u></u> 近商
u	С	04	画巾个人区				貸家 建付地	())	E/I/	北西4 m					100,300)
e	- 0	04															
	_							(,)							
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		生定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	100	100		400 040	100			470.0	街		C	0.0	400,000
b	(5,047	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		196,049	100			179,6	9/ 交 接	通・ 近	C	0.0	180,000
	199	,984	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		194,159	[101			190,5	39 環	境	C	0.0	191,000
С	(189) 791,	100 [100.0]	[103.7] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]		194,865	100 [105			185,5	86 画:		C	0.0	186,000
d	()	_100	[102.0]	_100	_100		· ·	_100)			行			0.0	·
e	160),293	100.0]	100	100.0]	100		168,729	[115			145,8	33 そ の	の他	[100.	0.0	146,000
C	(1		100	[]				[]					100.	<u> </u>	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	5					工地域	或要因	の比較の	内訳			·	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	妾近	0.0	環境	+8.0
		+0.40	画地	+7.1	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	妾近	+4.0	環境	0.0
		0.00	画地		 ¦行政		- そ の			· 行政			と		0.0	<u></u>	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技			環境	0.0
		+0.53			 ¦行政		その			 行政			L ¦その他		0.0	L	0.0
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・技		+2.0	- 環境	.0.0
-		+0.40			入 <u>@</u>		*** - その			三二 行政			へ過			L	+8.0
6		% / ロ			1		1		0.0			+5.0			0.0	環境	
e		% / 月			· 交通・接 	 KT	環境			街路 			交通・ 	女儿		· 烬児 	
			画地		¦行政 '		その	1世	1	行政			その他				

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 176,000円/㎡]

												伸叫中大	(乐)	- 1		七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	i法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	成市街地内	であり	、再調達原	京価の	の把握が困難で	あるため	0			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
113	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点側	多正	造修	正後σ	費の補)価格 ∃ / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []] 0			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有	対宅地化率	で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	価
	(円/r	'n)					の価格 (円/㎡)	P J	:した価格 (円 / n	n²)	₹X	LLTX			(F] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格		F	9 / m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率级	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地址	或要因の比較	咬		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		7	∸の他		

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	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			りが中心であり、また、 X益還元法の適用を断念		ら新規に土地を取得	して賃

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

4 不動産ID 福岡中央(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区小笹1丁目10区74番5	2900000067723-0000
2		2000000001120 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20 21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49 50		
50 供老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡中央(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額 158,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 562,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6)	[令和 7年1月]	440,000 円/m²
	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业 (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑化計画領の沃ル		<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		市中央区 人町 2 -		2 丁目 4 2 7 」	2番					地 (㎡	1	282)	法令	≎上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	1住原 (60,2 準防		
	台形 1.2:1	住宅 W 2		一般信ンショ地域	注宅、アパ - ョンが混在す	ート、マ ける住宅	東6.5 市道	m		水道、 ガス、 下水	唐人	∄]350 m		(その 高度 [±] (70,2	也区2種2	!O m
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 100	m、北	100 m	標準	準的使用	用 低中	層共同	同住宅地				
近	標準的画地の形料	大等	間口約	17	m、 奥行	5 約	18 m	, <u></u>	見模		300 m	i程度、	形状(まぼ長	方形	
隣 地 域	地域的特性		近接で、うが強まって		ン用地需	街路-	5 m市	道	交通施設		丁駅 :	北方350 m	法令規制		基準地と	:同じ
	地域要因の将 来予測				まれており傾向を維持					も旺盛	で、F	月地需要に	は依然根	強く、	上昇幅(の縮小
	侵有効使用の判定	低中層共	同住宅均	<u>t</u>						対象基準 の個別的 因	集地 7 的要	il i				
	監定評価の手法)適用	取引事例収益還元		比準価格			4,000 6,000	円/r 円/r	n							
1		原価法		積算価額	格		/	円/r	'n							
		開発法		開発法	による価格	÷	/	円/r	'n							
(6)市	5場の特性	び収益物	件への投 根強く、	資家等を 特にマン	を中心に、は							る。住環境	竟や接近性	まに恵る	まれてお	り、住
· Ń	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	映した実 得競争が	証的価格 比較的激	といえ、 しい当記	こ生起し、i 規範性はi 亥地域におり 旨定基準地	高い。収益 いては規範	益価格I 節性が材	は賃料。 目対的	の遅行(に劣る。	性や想定 、よって	要素	を含む点領 易の特性領	らは否める らを踏まえ	げ、マン	ソション	用地取
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規		村 内 部 代	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m ²	100	100	100	<u>[</u>]			祖				行政 - の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	/ m 1	内 準訳 化	二 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	交通 環境	0.0 -2.0 +3.0
基の 準検 地討		地の価格 000 円/	. -	05.6]	100 [100.0]	100 [100.9]	- 100 100		55	59,000	祖		0.0 0.0 0.0		行政 fの他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		530,000		価 変 格 動	一般的 要 因	1 1					能水準の 依然堅調・	上限に近:	」 ごいてき	きている	が、継
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	₹標準地等	と同一地 -	形状成況	(地 垣 要 因				近性には依然根		ており、イ	住宅やマン	ソション	ンの需要:	も旺盛
地格 の等 前か	公示価格	+6.0 %	% 半年間	円/㎡ 	要 数 の	(個別的)要 因		固別的望	要因に変	の動はなり	l I.					

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 2 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道 状況	路の言	主要交通施 设の状況	法令上の規制等 制等
а	—————————————————————————————————————		岡市中央区				建付地	(長方:	形	西5 m市道	道		商業 (90,300)
b	- 2 福岡中央 C	87 福	岡市中央区				貸家建付地	(ほぼ!) 形	整	東4 m市道	道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
С	福岡中央 C		岡市中央区	· ·			貸家 建付 地	(ほぼ-) 方形		北西8 mi 南東4 m 南西2.8 三方路			1 中専 (70,150)
d	福岡中央	02 そ7 福M	岡市中央区				貸家 建付 地	(ほぼ) 形		南東3 mi 北東4 m	5道		1 住居 (80,160) 高度地区2種20m
е	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(ほぼ) 形	整	南西6 mi	5道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域	域要 比較		註定標準価 〔円/㎡)	個別比軟	川的要因の 対	査定価格 (円/㎡)
а	(788) 3,100	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		788,100	+	5.9]		579,91	_ ^~	0.	580,00
b c	(626) 6,402	100 [100.0]	[103.9] 100 [107.6]	100 [100.0]	100 [100.0]		650,832	100 [115	5.0]		565,94	- 43.75	0.	566,00
d	599), 281)	[100.0]	100 [102.5]	[100.0]	[102.0]		632,183		1.0]		672,53	画地 5 行政	0.	673,00
е	(2,633	[100.0]	100	[100.0]	100		324,215	100	0		512,99		[100.0	J
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記	_	[100.0]		301,146				490,46 の比較のP		100	490,00
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	£ +4.0	環境 +20.
			画地		¦行政 -		その		0.0	 行政			その他	0.0	
b	正常	%/月 +0.65			_ 交通・接 -		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	-1.0 +10.0	環境
c	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		-		+10.0	
		+0.84	画地		¦行政 '		その			 行政		i	 その他	0.0	
d	正常	%/月 +0.50			 交通・接 		_ 環境 			街路 				-3.0	環境 -30.
			画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-2.0	その他	0.0	
6	正常	% / 月	往 現		交通・接	SF	環境		0.0	街路			六涌,按 运	-9.0	環境 - 25.

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原侃	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	 :め適	用困難							
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な場	易合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
3	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	素の	価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	造成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	修正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	Z補正	時点修正		後の	費用の補修)価格 〔円/㎡)		i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路							₹通 ·	·接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	15,712,789	4,252,602	11,460,187	7,371,200	4,088,987	(0.9613) 3,930,743	(3.6 0.4)
	収益価格	122,835,719	円 (430	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の岩	大況												
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床直	 面積		(m²)
共同	住宅						120.00	R C	5 F	=				560.0	00
么	法上の規	制等													
用途	地域等		基準建業	英率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住高度	地区2種	20m		70 %		200 %	200 %		282 m²	18.4	4 m× 1	6.0 m	前面道路: 特定道路ま		6.5 m m
	定建物の)概要	3 4 m² ·	~ 3 8 1	u m²程度の	1 L D I	く14戸を想定		有効率 の理由	8	8.9 %	標準的			
(3).	-3 総収益	5首出力	<u> </u> 5												
	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 Å	月	額支払賃	i#4 a	保証金等(月数	文) a保証金等	(円)
	ra/e				(m²)	(%)	(m²)				(円) t	権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	~ 1	住宅			120.00	85.0	102.00		2,370		241,	740	2.0) 2	183,480
	~ 4	住宅			120.00	90.0	108.00		2,420		261,	360	2.0		522,720
		住宅			80.00	90.0	72.00		2,450		176,	400			
	~ 5												2.0		352,800
	~														
	~														
	計				560.00	88.9	498.00				1,202,	220		2,4	104,440
年	額支払賃	上							1,202,	220 円	x 12	ケ月 =		14,426	,640 円
a:	共益費(管	管理費)						130 円/r	n² x	498	.00 m²x	12ケ月	=	776	,880 円
			の算出根				周辺地域の共	益費水準	等を勘算	えして	查定				
			車場使用				15	5,000 円/台	∃ ×	4	4 台×12	ケ月+		= 720	,000円
貸	倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額	額)			一時金により								0 円
	室等に↓ ⊦ a)x ≤		失相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))		203,520 P 720,000 P			5.0 5.0	% % =		796	,176 円
IJ	上計	+ a+												15,127	
伢	証金等の)運用記	金(空室損	失考慮征				円×		%	×		% =		0 円
楮	利金等の)運用記	益及び償却]額(空	室損失考別	憲後)	償却: 2,404,	年数(,440 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	585	,445 円
そ	の他の収ん	入に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 円
松	W 益	+	+ +					15,712	2,789 円		(55,719	円/㎡)	
(3)			D月額支払				() 内は支								
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情ネ 正	甫 時; 正 	点修 標準化 補正	建物构 差修正	各 地域の	或要 北較	基準階 格差修正	着	定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а					100 [_ <u>[</u>	<u>100</u>	100)	<u>100</u>	- - 1		対象基準階の 月額実質賃料	_
b	-		()	-			-				•		月額支払賃料	
			()	<u>100</u>] [<u> </u>	<u>100</u>] []	<u>100</u>]		(2,42	0 円/㎡)
С					<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>		<u> </u>	<u>100</u>	-]		基準階 3 F	В
	-		()	-		1 - 1	1	· 1 -	- 1	-				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		544,000	円	136,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		1,910,822	円	15,923,520 x 12.0	%	
ΛΩΛ÷⊞	土地	369,780	円	查定額		
公租公課	建物	1,156,000	円	136,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		136,000	円	136,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		136,000	円	136,000,000 × 0.10	 %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		4,252,602	円	(15,080 円/㎡)	· 経費率 2	27.1 %
(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 9	%	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 9	%	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 4	≢	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9613
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		136,000,000 円	3	005 000 TI (" ² 500 00 " ²	設計監理	
二 117年 14 14 7年 75 75 75 75 75 75 75 75 75 75 75 75 75		0.0540		235,000 円 / m ² x 560.00 m ² s 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0542			0.0852 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,371,200 円 26,139 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益		20,100 1371	,			
総収益					15,712,789	円
総費用					4,252,602	円
					11,460,187	円
建物等に帰属する純収益					7,371,200	円
土地に帰属する純収益 -					4,088,987	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				3,930,743	円
×				(13,939	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 °	%			
		122,835,719	၂	(436,000	円/m²

4 不動産ID 福岡中央(県) - 2 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区唐人町2丁目42番	2900000125015-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21 22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡中央(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額186,000,000 円1 ㎡当たりの価格564,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	440,000 円/㎡
(2) 南北河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		¹ 央区六本松4丁目61番 4-5-18」							地積 (㎡)		330	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺 <i>の</i> 況)土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 RC 3				南7 m 市道			水道、 ガス、 下水	六本松:	500 m		(その他) 高度地区2種20m
(2)	範囲	東 70 m、西	30 m、 🖡	南 100 r	m、北	120 m	標準	的使用	中層	共同住 ³	宅地	l	
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口	約 18 m	1、 奥行	 約	18 m.	規	模		300 ㎡程	建度、	形状工	E方形
地域	地域的特性	特記・特にない			街 - 7 m 路 -	市道		交通施設	1	公駅南	方500 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	中層の共同住宅			 ぶ住宅地:			本松は	' 、大型			」 七隈線(」 の延伸工事で新駅が ものと予測される。
. , .	と 有効使用の判定	中層共同住宅地						- l i	対象基準 の個別的 因	集地 内要	l I		
` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準価格			- ,	円/㎡	4	_				
U.	旭州	収益還元法	収益価格		円/m²								
		原価法	積算価格	/=+5	/ 円/㎡ 価格 / 円/㎡								
(a) =	-18 - 4+ 1/1	開発法	開発法に			/ T&# L78</td><td>円/㎡</td><td>+ m.</td><td>. L. T. Z</td><td>#54</td><td>シケムバスキナ</td><td>-++ - 14</td><td></td></tr><tr><td>(6) ग</td><td>5場の特性</td><td>。需要者の中心</td><td>は、賃貸マン れたエリアで</td><td>ノションド で利便性が</td><td>用地の取る が良好では</td><td>得を目的 あること</td><td>]とする :から住</td><td>不動產</td><td>€デベロ 也として</td><td> ッパー の需要 </td><td>等である。 は強い。d</td><td>需給動 上地取引</td><td>E宅地域と判断される 加向としては、当該地 の中心となる価格帯 である。</td></tr><tr><td>育</td><td>は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由</td><td>あり、現実市場の</td><td>D動向をほぼ 料、空室率の</td><td>i が確に が が 直 で で が で に が で に が に が り で り で り う り う り う り う り う う う う う う う</td><td>反映して(還元利回</td><td>いるもの り等の想</td><td>と考察 限定項目</td><td>される が多く</td><td>5。 収益 (、 相対</td><td>価格は、</td><td>土地の収 範性が劣る</td><td>双益性に る。した</td><td>別から試算した結果で に着目した理論的な価 にがって、比準価格を とした。</td></tr><tr><td>(8) 公規· 示準:</td><td>代表標準地 価 標準地番号 格</td><td>標準地</td><td>時点 修正</td><td>標準化 補正</td><td>地域3 因の比 較</td><td></td><td>因の</td><td>の規準</td><td></td><td>標内 準訳 化</td><td>街路 交通 環境</td><td></td><td>地 街路 域 交通 要 環境</td></tr><tr><td>価と 格し をた</td><td>公示価格</td><td>円/㎡</td><td>100 [</td><td>100</td><td>100</td><td>[100</td><td>]</td><td></td><td></td><td>補正</td><td>画地 行政 その他</td><td></td><td>因 行政 その他</td></tr><tr><td>(9) 指か 定ら</td><td>指定基準地番</td><td>号 -</td><td>時点修正</td><td>標準化補正</td><td>地域 因の比 較</td><td></td><td>因の</td><td>の比≝</td><td>/ m i \ </td><td>標 内 準 訳 化</td><td>街路 交通 環境</td><td></td><td>地 街路 域 交通 要 環境</td></tr><tr><td>基の 準検 地討</td><td>前年指定基準</td><td>地の価格 円 / ㎡</td><td>100 [</td><td>100</td><td>100</td><td>[100</td><td>]</td><td></td><td></td><td>補正</td><td>画地 行政 その他</td><td></td><td>因 行政 その他</td></tr><tr><td>(10) 対年 象標</td><td>の見ります。</td><td>534,00</td><td></td><td>価 変 格 動</td><td>/ 一般的</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td> 低金利の</td><td>継続維持る</td><td></td><td>│ □上昇基調で推移して D需要は強い。</td></tr><tr><td>基準 準価 地格</td><td>- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地</td><td>通地点(代表標準地等 標準地 福岡中央</td><td>手と同一地点。 - 5</td><td>形状成況</td><td>要图</td><td>国</td><td>発によ</td><td>り生利</td><td>便性が</td><td>良好で、</td><td></td><td></td><td>5る。六本松周辺は再 としての需要は強い。</td></tr><tr><td>の等前か</td><td>公示価格 変動率 年間</td><td>552,00</td><td>0 円/㎡ 間 +2.2 %</td><td>因</td><td>要 2</td><td>1</td><td> 別的要 </td><td>因に変</td><td>動はない</td><td>, I_o</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>							

NO	取引事 例番号		所在及び ^地 □ 等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形状		路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 7 C	福門	同市中央区	<u> </u>			更地	(,	ほぼ整) 形	南2 m	首			1 住居 (60,200)
	- 412										角地				
b	福岡中央 7 C	福	可市中央区	-			更地	(ほぼ台	東6 m市泊	道			1住居 (60,200)
_	- 405	*=5	7				44:00			→ ±b π/	±00 =	+- > *		_	
С	福岡中央 7 C	届I ^I	可市中央区	-			貸家 建付 地	(不整形	東2.9 mī	7 追		1	1 住居 (70,160) 高度地区2種15m 虱致地区
d	- 505 海風中中 7	ᅔᆖᅜ	A 士 山 巾 区	<u> </u>			岱完			ロエロゴモ	北5.3 mī	卡洛			 近商
u	福岡中央 7 C	伸上	可市中央区	•			貸家 建付 地	(ほぼ長 方形	: ALO.3 III				在的 (90,300)
e	- 1305 福岡中央 7)급년	可市中央区				建付			ほぼ長	北西6.9	m 击道			 近商
	福岡中央 7 C	他	III PXC	-			地	(<u>→</u> π/	100.9				(90,300)
NO	取引価 (円/r		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較 木	 推定標準価 洛(円/㎡)		 別的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[103.4]	_100	_100			_100)		街路	· (0.0	
	502,4	94	[100.0]	100	[/]	[101.0]		514,434	[90	_	569,69		(0.0	570,000
b	(505,0	68 68	100 [100.0]	[103.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [99.0]		527,005			566,06	接近 3 環境			566,000
С	()	100	[103.7]	100	100		027,000	_100	_	000,00	· 環境 画地		0.0	000,000
	388,6	09	[100.0]	100	[100.0]	[80.0]		503,734	[84		594,02	(6) 行政		0.0	594,000
d	(601,8	76 	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		639,794	100		599,05			0.0	599,000
e	()	100	[104.5]	100	100		000,704	_100		000,00		[100.	\vdash	000,000
	586,6	35	[100.0]		[100.0]	[100.0]		613,034	[107	7.1]	572,39)4	100		572,000
10	ア事情イの内容変		ウ標準化	補正の内訓	Я					工地域要	因の比較の	为訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通・接	近 -3.0	環境	-5.0
	+1	.14	 画地	+1.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	·····································	環境		0.0	 街路	-1.0	 交通・接	近 -2.0	環境	-4.0
	+0	. 65	 画地		 行政		- - その		0.0			 その他		Ĺ	
С	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0				<u></u> 近 -2.0	環境	-8.0
			 画地		 行政		\ そ の		0.0			へ <u> </u>		L	-o.U
٦					!		1							, Im t e	
u		/ 月 .70	街路 - <u>-</u>		_ 交通・接 		環境		0.0			交通・接 		· 烬児 	+7.0
			画地		¦行政 ├──		その		0.0		<u>'</u>	その他			
\Box	1				and the second second		·		1.	/+- n/z			·-	T00 1 **	
e		/月 .41	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 日路	0.0	父 週・ 接 	近 _{+2.0}	□	0.0

														` '		
(2)積	算価格算	定内	訳													
(2)-1	原值	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地で	あり、	再調達原価	iのi	把握が困難	である	るため。			
(2)-2	造质	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
造成	艾事例番	号			-		所在及	び地番								
素均	也の取得		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/m	า๋)	標準化补	甫正	時点傾	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>I</u>]		
付持	帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正	正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)	陽	i効宅地化率 えした価格 (円/m		地域要區較	因の比	個別的 比較	∮要因σ) A	調達原価 (円/㎡)
			100 []	100				(%)	100 []	L10]		
熟瓦	戊度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²			
内訳							·									
	情の 容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正	E				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要	要因の比	較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近	·	環境		行	政		-	その他	ļ

(3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 還元利回り 純収益 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.6 0.4) (0.9638) 21,421,206 4,879,758 16,541,448 10,779,300 5,762,148 3.2 % 5,553,558 収益価格 526,000 円/㎡) 173,548,688 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2	2 想定第	建物の制	大況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	階層		延原	未面積		(m²)
共同位	住宅						150).72	R C	6 F	=					837.15	
公	法上の規	見制等															
	地域等		基準建蔽率	等	指定容和	青 率	基準	容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
1住														前面道路:			7.0 m
高度	也区2種	20m	6	60 %		200 %		200 %		330 m	18	.0 mx	19.0 r	n 特定道路	きでの距离	£ :	m
想	定建物の	D概要	1階駐車 [±] 00㎡× ㎡。	易3台	計、 2 階 3 戸。 容	i~6階は 積対象の	ま31 k面積	. 40~ は646	3 5 .	有効率 の理由		73.3 %	標準的	勺なレンタブル	レ比を採♬	Ħ	
(3)-3	3 総収記	金算出内															
Rξ	背層	用道	<u>余</u>	床面	積	 有効 率	有効面積 1㎡当たり月額 支払賃料				F.	額支払負	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
PE	3/首				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	1 ~ 1 駐車場 151.15																
2	2~5住宅 150.72				90.2		135.95	2,720 369,7			,784	2.	0	739	9,568		
6	6~6 住宅				83.12	84.2		69.99		2,720		190	,373	2.	0	380	0,746
	~																
	~				837.15	73.3		613.79				1,669	,509				
	計	E ded														-	9,018
	額支払賃								400 FD /			円 × 12		=	2	0,034,1	
	益費(管		 の算出根拠				⊞ :π	!地域の共	120 円/			3.79 m²x ★ 🗢	129 }			883,8	58 円
	`		の算山低拠 車場使用料等	至1			问及		回見小台		€ U (- 旦. 2 台x 12	ケ日+		=	540,0	00 四
			根拠、金額)				を 利	 金等によ			ς t- λ					340,0	0円
							1E 113		17,966		J /C 0.) %				0 1 3
(+	至守にる a)x 宮	で 国内 かんしゅう	失相当額 A(%)+(x 空	室率B((%))	+		40,000) % =	:		858,3	19 円
以.	 上計	+ a+							<u> </u>						2	0,599,6	
			益(空室損失者	考慮後	ξ)				円 ×		%	×		% =			0 円
権	利金等の	D運用記	益及び償却額	(空室	損失考.	慮後)		償却年 3,339,0	F数(018 円 ×	96	年) .0 %		间回り(1.00 %) 0.2563 =		821,5	59 円
₹0	の他の収ん	入に係る	る保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総し	収益	+	+ +						21,42	21,206 円		(64,913	円/m²)		
(3)-4	1 1 m²≝	当たりの	D月額支払賃	料の	算出根披	<u> </u>	() 内は支払	人賃料						_		
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/m		事情 正	浦 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準[格差修]		查定実質賃料 「円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>]	100	<u>100</u>		<u>) </u>	100]		対象基準月額実	≝階の 受賃料 2,836	円/㎡
b <u>100 [</u>						<u>100</u>	<u>100</u>		100 100 []				月額支	払賃料 2,720	円/㎡)		
С			(,				<u>100</u>	<u>100</u>)	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		812,000	円	203,000,000 × 0.4 %	o	
維持管理費		1,502,058	円	21,457,966 × 7.0 %	D	
0.50 0.50	土地	434,200	円	查定額		
公租公課	建物	1,725,500	円	203,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		203,000	円	203,000,000 x 0.10 %	, O	
建物等の取壊費用の積立金		203,000	円	203,000,000 x 0.10 %	, D	
その他費用		0	円			
総費用						
~		4,879,758	円	(14,787 円/㎡) (経費率 2	22.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		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 4	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		203,000,000 円	9	005 000 TI (² 007 45 ²	設計監理	
- TUE				235,000 円 / ㎡× 837.15 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0531			0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		10,779,300 P	-			
	(32,665 円/r	11)			
※収益					21,421,206	一
総費用					4,879,758	
総負用 					16,541,448	
建物等に帰属する純収益					10,779,300	
生地に帰属する純収益 -				1	5,762,148	
エルに帰属する紀収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■				5,762,148	
木収八期间を与慮した土地に帰。 X	┌乗っ ⊘ 常七4人面1			(円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 °	%			
		173,548,688	円	(526,000	円/m²

4 不動産ID 福岡中央(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区六本松4丁目61番	2900000056566-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡中央(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 54,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 230,000 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)	[令和 7年1月]	170,000 円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + D O 1 = * T	工业/正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定	い圧田の女	<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市 「輝国 2			丁目279 5 - 1 』	9番6					地 (m	(清)	(237	法	令上の規	見制等
準 ⁻ 地	形状	敷地の利用 況	用の現	周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施詞 状況	分との	•	, 150)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		中規模ぶ住宅	・ 般住宅が 地域	が建ち並	南西6.	2 m		水道、 ガス、 下水	六本	松1	km		-	・の他) 逐地区2種	15m
(2)	範囲	東 50 m、	西	10 m、	南 30 г	m、北	120 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地		'			
近四	標準的画地の形料	大等 間	口約	15	m、 奥行	 約	15 m	、規	模		230 r	n²程度	₹.	形状工	E方Ŧ	形	
隣 地	地域的特性	特記・特にな	: し			街 6.	2 m市	道	交通	六本村	公駅	南東	方1 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項				路			施設	 				規制	 		
	地域要因の将 来予測	中規模一般 隈線の延伸														ものと予	測。七
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地							_ ` `	対象基 の個別 因		ない					
` '	監定評価の手法 Name	取引事例比較		七準価村 仅益価村		23	0,000	円/㎡									
0.)適用	収益還元法		/	円/㎡	_											
		原価法		責算価村		/ 円/m²											
		開発法			こよる価格		/	円/m ²									_ 1 \7
(6) ਜੋ	5場の特性	同一需給圏! 勤するサラ! ㎡程度の土地額となるため	ノーマン 也であれ	ノ等の− ၤば5,	-次取得者 ⁻ 000万	である。 円超、新	居住環境 築の戸る	竟が良好 建物件で	であり があれば	Ĵ利便性 ば8 , C	tも高) 0 0	い住 万円	宅地のた 程度が中	め需要	引は原	堅いが、	2 3 0
· Ń	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	中央区内に存 を反映する記 づいて価格が の検討を踏る	说得力σ が形成さ	D高い値 Sれる地	5格が求め! 1域である <i>1</i>	られたもの ため、収i	のと思り 益還元活	ネする。	一方、	戸建信	宦宅を	中心	とした住	E宅地域	に存	すし、市場	易性に基
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規2	基準地 隼価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し		円/㎡	<u>[</u>]	100	100	[100	1			1 '	E	画地 行政		因	行政 その他	
をた									115	+ 24+ Lil.	-		の他		111.	/ +- п.	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)	亏 -		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -6.0 -18.0
基の 準検	削牛指疋基準	_		04.8]	100	100	[100		22	8,000			画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,000 円/㎡	10	JU	[100.0]	[77.1])		·		そ	の他	0.0			
(10) 対年 免押	ら 継続 新規 前年標準価格),000 P	円 / m [*]	価 変	要因	1 2									部小傾向で 図が継続。	ぶあるが
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		準地等と	:同一地;	A								の影響き続してに		_め禾	側便性が向	上して
地格の等	公示価格		-	- - / m²	要 因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+9.5 %	半年間		% の												

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 4 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央	은 7 福	岡市中央区				建付地	()	ほ 形	ぎ台	東8.3 m南4.2 m					1 中専 (70,150)
	- 6	603										角地					
b	福岡中央 C	은 7 福	岡市中央区				更地	()	不图	整形	東3.8 m	市道				1住居 (70,160)
_		302 h					724 /-1			1-1	→ *±+		' *				2 4 12
С	福岡中央 C		岡市中央区				逮付 地	()	形	ぎ整	南東8 ㎡	巾坦				2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 8 福岡中昇	303	岡市中央区				建付			171	ぎ正	北西6 m	市道				1 中専
u	С	601					建付 地	()	方	形	ивщо п					(60,150)
e	- 6	001															
	_							())							
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比			性定標準((円/㎡		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	100	100		100 010	100			0.40	街		(0.0	0.44_000
b	(5,047	[100.0]	100 [100.0]	[100.0] 	[107.1] 		196,049	[81 100			240,5	<u>51</u> 交 接	通・ 近	(0.0	241,000
_	245	5,691	[150.0]	100	[/]			163,958	[69			237,2	-~		(0.0	237,000
С	156	5,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		156,383	<u>100</u>			219,0	四 回			0.0	219,000
d	()	100	[103.2]	100	100		004 000	100			200 4	行			0.0	000 000
e	(7,586	[100.0]	100	100.0]	[100.0] 100		234,869	100			230,4	.90 €	の他	[100.	$\begin{bmatrix} 0.0 \\ 0.1 \end{bmatrix}$	230,000
_	\	,	1	100	[]				[100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	図 ウ標準化	補正の内記	Я				=	工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・	接近	-6.0	環境	-15.0
		+0.40	画地	+7.1	├───	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	買進み	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			-5.0	交通・	接近	-3.0	環境	-25.0
		0.00) · · 画地	 -0.1	├		しての		0.0	 行政		0.0	L ¦ その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境						交通・			環境	-27.0
		0.00) 画地		- - - 行政		その			 行政			と その他		0.0	<u></u> _	
d	正常	% / 月	掛路		 交通・接		環境						交通・			環境	+5.0
		+0.40			- - - 行政		ところ			 行政			¦ ¦ その他		0.0	L	
e		% / 戶	 街路		 交通・接		環境		0.0			0.0	交通・			環境	
		, -	, 画地		,	_ 	 そ の			 行政			 その他			L	
			H'6				00	ت.	1	, J LLX			1 2016				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 230,000 円/㎡] |

											田一いころく		1 0,00
(2)	積算価格算定	.内訳											
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	こめ						
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能 に対し	能な場合	の価格							
ì	造成事例番号			-		所在及7	び地番						
11	素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)		証	時点修正	の価権	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n [†])	標準化補正	時点修正	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100		
1	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的要[比較	因の 🏻	月調達原価
	(円/㎡))			正1友(の風情 (円/㎡)	防	したimite (円/n	n³)	¥X	LL#X		(円/㎡)
		<u>100</u>	<u> </u>	100				(%)	<u>100</u> []	100		
Ĭ	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡		
内記	沢												
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地地	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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
				m (= 2)			90
	-1XIIII III II		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とし て価格が形成される		■建住宅地域であり、耳	双引目的も自己利用目	的が中心で市場性に	三基づい

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

4 不動産ID 福岡中央(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区輝国2丁目279番6	2900000128578-0000
2		2000000.200.0 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定	
福岡中央(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次	
A 51	<u> </u>			14.4 (17.15	

60,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 439,000 円/m² 鑑定評価額 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 350,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 11日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1141 3	市中央区		丁目19	2番					地 (mُ	積 (138	ìź	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路σ	O状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との		,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			宅の中に に で で に で に で で で で で で で で の で で で り で り で り で り で		南4.3 市道	m		水道、 ガス、 下水	桜坂	400 m		高度	たの他) 医地区2種 , 172)	20m
(2)		東 200 n	 n、西	80 m、	南 200	m、北	150 m	標準	集的使用	□ 用│低層	 住宅!	—————————————————————————————————————			· ,	
近	 標準的画地の形	1	 間口 約	•		亍 約	10 m		 見模				形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に		<u> </u>		街 4.	3 m市	<u></u> 道	交通			方400 m		_		と同じ
以		事項				路			施設	ŧ ¦			規制	1		
	地域要因の将 来予測											築されている 多すると予測			び最寄駅	に比較
(3)聶	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住宅:	也							対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	45	4,000	円/n	n²							
σ.	適用	収益還元法	去	収益価権	各	37	1,000	円/n	n							
		原価法		積算価村			/	円/n	_							
		開発法			こよる価格		/ +>= \(\(\)	円/n		111.1-b		*****	=+/		7 (m + c	744 1 1
(6) ਜੋ	5場の特性	た個人のは	まか、賃 こおり、	貸マンシ マンショ	/ョン開発 [:] ョン用地を	を目的と [*] 中心に地位	する小規 価の上昇	見模の2 昇傾向1	不動産: は継続	会社等で している	である。 。 取	典型的な需要 , 従来からの 引価格の水準 である。	良好な	資金	注調達状況	の影響
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	得力を有る	rる。一 gる。以	方、収益 上から、	6価格は収 比準価格	益性の観り を重視し	点からī て、比⁵	方場性を	を把握	したもの	であ	市場性を反明 るが、想定的 格を関連付け	要因力	多し	ことから	ら、やや
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域翌 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当	≢ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格		1	1	100	100]	1			i i	甫 画地		因	行政その他	
をた		円 / r	n 1	100	[]	[]	100)				その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番 福岡中央(県)		3	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	≛ 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -1.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,000 円/r	, <u>-</u>	05.6]	100	100	[100		42	25,000	À I	E 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地	<u></u> !の検討			価 変	一般的		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	い部にも	いて利	 便性の	その他の高い土地の不	0.0 下動産デ	 	は活況を呈	畳してい
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表	·18,000 標準地等。		格 動 形 状 成 況	1 1				注宅地の きえられ		また旺盛です	あり、‡	也価の	D上昇傾向	は今後
地格 の等	標準地番号 公示価格		_	- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 図	- 1	国別的要	更因に変	変動はな	١,					
前か	変動率 年間	+5.0 %	半年間]	% の											

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 5 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道 状況	道路の	主: 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(,	ほ(i) 方邪	 ぎ正 ド	東5 m市	道				1 住居 (70,200)
b	- 11 福岡中央		 岡市中央区				貸家			171	ぎ整	南7.5 m	市道				 1 住居
~	С	08					建付地	() 形"	DIE.	H31.0					· [27] (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡中央 C	も7 福	岡市中央区				更地	(,	不整)	整形	南東6 m	市道				1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
d	- 4 福岡中央 C - 10		岡市中央区				更地	(,	ほ(i) 形	 ぎ 台	東5 m市 北5 m 西4 m 三方路	道				1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m
e	-							()							
NO	取引作(円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(457) ',467	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		470,734	100	0.9]		466,5	街.		(0.0	467,000
b	()),098	100.0 J	[103.9] 100	100.0]	_100		488,432)		469,6	接			0.0	470,000
c	(),005	100 [100.0]	[106.4] 100	100	_100		397,662)		419,0				0.0	419,000
d	(,404	100.0]	[103.8] 100	100	_100		495.674	100)			行	政の他		0.0	•
e	(,404	100	100	[/] 100 []	[105.0] 		495,674	100			460,2	.30	שולט	[100 .	0.0 0]	460,000
NO	ア事情の内容			補正の内部						工地均	· 或要因	 の比較の	内訳				
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-4.0	環境	+3.0
		+0.42	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	L ¦その他		0.0	L	
b		%/月			交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	-2.0	· 環境	+3.0
		+0.65	画地	0.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
c		%/月 +0.46			· 交通・接 		環境		0.0	街路 			· ·交通・ · ·		-3.0	環境 	-5.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
d		%/月 +0.42			_ 交通・接 		環境			街路 			· 交通・ 		-4.0	└ 環境 └ └	+10.0
			四地		¦行政		その		0.0	行政		0.0	その他		0.0	T :	
e		% / 月	<u> </u>		· 交通・接 	近 	環境			街路 			交通・	接近 		· 環境	
			画地		¦行政 '		その	他	1	行政			その他				

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 454,000 円/㎡] |

														штту	(/			
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	F	既成	市街地にで	存し、	再調達原個	i foj	把握が困	難なた	め				
(2)	-2 造历	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場	易合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
III.	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素の)価格		道	b成工事費 (B)	2 、	標準1	化補正	時点値	修正	造修	正後の	費の補 価格
	(円/㎡)							(円/㎡)		(円/m	í) —						(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	<u>L</u>	00			
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						付帯費用の補修 正後の価格				ヹで	地域	要因の比	と 個別的 比較	内要因σ	月	調達原	価
	(円/㎡)						(円/㎡)			(円/m	า๋)	ŦX.		LUTX			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	<u>0</u>		00			
ş	熟成度修正		[]	/ 100	1	積算価格					ſ	円 / m²					
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	地域要因の比較 街路						交通・接近環境行政				行政	₹の(その他	!			

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,982,734	740,200	3,242,534	1,569,750	1,672,784	(0.9795) 1,638,492	(3.6 0.4)
	収益価格	51,202,875	円 (37	1,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	建物の状	 t況								TH	IIII中央(県) ———	- 5		地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(1	m²)
共同]住宅					70.00	L S	2 F	=					140.00	
公	法上の規	制等													
用途	地域等		基準建蔽率等	指定容	 積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住 高度 準防	地区2種	20m	70		200 %	172 %		138 m²			9.5 m	前面道路: 特定道路ま			.3 m m
	, 【定建物 <i>0</i>)概要	住戸数4戸、	 平均専有	百面積 3	 5 ㎡を想定		有効率 の理由	10	00.0 %	この種	 の建物として			
(3)-	-3 総収益	 大出登者													
	階層	用途		面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	月	翻支払賃		a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
'	1476			(m²)	(%)	(m²)	1			(円)	b権利金等(月数	数) b権 ²	利金等	(円)
		住宅		70.00	100.0	70.00)	2,350		164,	500	1.0	0	164	1,500
1	~ 1	12-6		70.00	100.0	70.00		2,000		104,		1.0			,500
2	~ 2	住宅		70.00	100.0	70.00)	2,300		161,	000	1.0			,000
	~														
	~													005	. 500
	計			140.00	100.0	140.00)			325,	500				5,500
		 						325	500 F	円 × 12	 ケ日 :			3,906,00	
	共益費(管						円/	m² x	-		・・・ 12ケ月			,,,,,,,,,	0円
			の算出根拠												
7	の他の肌	双入(駐車	車場使用料等)			1;	3,000 円/	台 x		1 台x 12	ケ月+	= 156,000円			
貸	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金等により)担保され	れているの	つで討	上しない	1				0 円
	室等に					3	906,000	円×		4.0	%				
		Y至率 A	(%) + (x	空室率 B	(%))	+	156,000	円×		4.0	% =			162,48	30 円
	上計	+ a+												3,899,52	
			弦(空室損失考) ************************************		(長後)		,500 円 ×		.0 %			00 % =		3,12	25 円
竹	利金寺の	ノ連用金	≦及び償却額(₹ 	产 全 損 大 气	i(i)		年数(,500 円 ×		年) .0 %	運用利 ×	四リ(1.00 %)		80,08	39 円
		入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	է考慮後)		円×	•	%	x		% =			0 円
	総収益 + + +						-	82,734 円		(28,860	円/㎡)		
<u> </u>)月額支払賃料			()内は支		1+4 1-1-1	att ette	甘油品	t *	中中所任业	14 14 14 14	甘华州	7年が
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	イザイン はいまた はいまた はいまた はいまた かいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた はいまた は	点修 標準化 補正	∠ 建物 差修正	月格 地球 因のに	或要 北較	基準階 格差修正	重 道 E (f	定実質賃料円/㎡)	本学地 	基準階の	ル貝科
а				100	<u>[</u> 10	<u>100</u>	100	100)]	100 [- 1		対象基準月額実	質賃料	TI / ²
	-		() [, , , ,	· L	, L	, r	1	L	<u> </u>		月額支	2,351 F 以賃料	_ / M
b	- \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			0 100	100	<u></u>]	<u>100</u>	-]		一 月 領又:	公員科 2,300 F	円/㎡)		
С	<u>100</u> <u>I</u>			[<u>100</u>	100) 1	<u>100</u>	- 1		基準階	2 F	В	
.	-		() '	1 10	· I	ı L	J L	1	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目)	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		109,200	円	27,300,000 × 0.4	%	
維持管理費		203,100	円	4,062,000 × 5.0	%	
Λ. (D. Λ.÷B	土地	141,300	円	查定額		
公租公課	建物	232,000	円	27,300,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		27,300	円	27,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		27,300	円	27,300,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		740,200	円	(5,364 円/㎡)	(経費率	18.6 %
(3)-6 基本利率等		T				
r :基本利率		3.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 4
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	6	n c:設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		0.5 €	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		27,300,000 円	}	189,000 円 / ㎡× 140.00 m	設計監理 × (100%+	里料率 3.00 %
元利逓増償還率		0.0575		躯体部分 仕上部分	+ 0.0852 ×	設備部:
建物等に帰属する純収益		1,569,750 円]			
×	(11,375 円/n	า๋)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,982,734	円
総費用					740,200	円
純収益 -					3,242,534	円
建物等に帰属する純収益					1,569,750	円
土地に帰属する純収益 -					1,672,784	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,638,492	
X (2) 0 十批の収益(価格	海二利(中)の	(* a) 0.00		(11,873	円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		51,202,875 F	4	(371,000	円 / m

4 不動産ID 福岡中央(県) - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区桜坂2丁目192番	2900000120634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡中央(県) - 6	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76,300,000 円1 ㎡当たりの価格436,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	340,000 円/m²
(2) 南北河本口	A10 7 7 7 0 0 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	妥百													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,41, 3		平尾 5 [*] 1 - 1 」	丁目14	0 番					地 (mُ	積 (175)	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	i道路 <i>0</i>	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		·専 (150)	
	台形 1.2:1	住宅 R C 2F 1	В	中小規ンショの住宅	模の一般(ン等が多し 地域	主宅、マハ丘陵地	東5.9 市道	m		水道、 ガス、 下水	西鉄	平尾980 m		高度	の他) 地区2種 地区	15m
(2)	範囲	東 90 m	、西	70 m、	南 150	m、北	60 m	標準	準的使用	用 低層	住宅均	也				
近隣	標準的画地の形	大等	引口 約	15	m、 奥行	亍 約	12 m	、 規	見模	'	180 n	·î程度、	形状(まぼも	長方形	
地域	地域的特性	特記 住宅 な高 事項	地として級住宅地		ある閑静	街路	9 m市	道	交通施設		平尾駅	西方980 ㎡	法令規制	(40	·専 ,150)	
	地域要因の将 来予測	福岡市中心裕層向け位										を維持する [:] 予測する。	ものと [:]	予測	する。特	に、富
	長有効使用の判定	低層住宅均								対象基準 の個別的 因		ない				
` '	経定評価の手法)適用	取引事例は		比準価格			4,000	円/n	_							
V.	/旭州	収益還元法	-	収益価格		32	7,000	円/n								
		原価法開発法		積算価格	≦ こよる価格	,	/	円/n	_							
	5場の特性	するエント きも活発で	・ ユーザ・ 投資意	ーである 欲は旺盛	が、敷地である。	規模が大き	きい土 [‡] ひとなる	也につい る土地の	いては [†] の価格 [‡]	デベロッ 水準は、	パー 用途	る。主な需要による分譲力 による分譲力 及び規模等で 足は顕著で見	るび賃貸 で異なる	マン もの	'ション閉)の、6(開発の動) 坪程度
村	は算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益価格に	t、土地(の快適 [,]	価格に見 性が重視	合う賃料	水準に未 級住宅地	だ達し [*] 或である	ていない るので、	いため、	やや信	位に	た実証的な(試算された。 収益価格をも	なお、	対象	基準地力	が存する
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当訳	≛ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			i I			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	·号 -	_	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 +23.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/n	1-	05.6]	100	100	100		43	36,000	i I		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の	4 通地点(代表	07,000 票準地等。		価 変 格 動 形 状		[] 特	件不足	足でマン	/ション [·]	や戸建	に増加傾向 住宅の動き	は活発で	である	0.	
基準価地格の等		- 円 / ㎡	成況要因	要因	国人 萝	見は依然	蒸として		地価は	・堅調に推移			→			
前か	変動率 年間	+7.1 %	半年間	(一 の	要 医	3 /									

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 6 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 衫状	接面道 状況	直路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C	- 福	岡市中央区				更地	(またり 方形	手 受 多	北駅前位	5場				1 中専 (70,150)
	- 11	80										十州也					
b	福岡中央 C - 6	t 7 福 01	岡市中央区				地地	()	(また) (方形		北西6 m	市道				1 中専 (60,150)
c	福岡中央 C	t7 福	岡市中央区				更地	()	ほほ) 方形		北東7.8	m市道				2 住居 (60,200)
<u>ــ</u>	福岡中央	02	岡市中央区	.			化 字			ほほ	±°.⊤	南西6 m	士 :岩				1中専
d	С	5 / M	哟巾中火区	_			貸家 建付地	()) 方形			印追				(60,150)
e	福岡南 7	C 福	岡市南区				建付			長方	 5形	南西4 m	市道				1 中専
	- 5	09					地	())							(60,150) 高度地区2種15m 建築協定
VO	取引作(円)	面格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	内要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[104.1]	100	100			_100				街	路	0	0.0	
b	314	,837	[100.0]	100	100	100		321,319	100			415,6	<u>78</u> 交 接	通・	0	0.0	416,000
D	227	, 586',	[100.0]	[103.2] 100	[100.0]			234,869	[53			439,8		境	0	0.0	440,000
c	()	_100	[104.0]	100	_100			_100)				地		0.0	
_	367	,470	[100.0]	100	[/]			382,169	[81			468,3	44 一 行	政	0	0.0	468,000
d	288) 3,505	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		296,583	100 [67			436,7	94 そ	の他		0.0	437,000
e	()	100	[104.1]	100	_100		,	100						[100.		,
	250	,884	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		261,170	[57	7.0]		458,1	93		100		458,000
00	ア事情の内容			2補正の内部	7]	工地域	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	_{6近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	-25.0
		+0.59	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・持	 接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-3.0	環境	-45.(
		+0.40	画地	0.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路			交通・			環境	-20.0
		+0.50	画地		_ ¦行政		- そ の			· 行政		i	 その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			交通・			環境	-30.0
		+0.40	画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
e	正常	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	街路			交通・			環境	- 40.0
		+0.45			¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
			<u> </u> 理由	0.0	1	0.0	1		5.0			0.0	〔比準何				14,000 円/㎡

														` ′		
(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地で	土地の	再調達原価	iのi	把握が困難	である	らため。			
(2)	-2 造所	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
ila.	素地の取得		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費	า๋)	標準化補	ì正	時点傾	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	· ·		100 []	[] 100						<u>100</u>	- 	<u>[</u>]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修 の価格			ヹで	地域要因較	の比	個別的 比較	勺要因σ	D A	調達原価
	(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	า๋)			2012			(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	- I	<u>[</u>			
į	热成度修正		[]	/ 100		積算価格					円	円/m²			
内記	R															
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	月率変動率 付 帯		‡					月率変動率
	% / 月 工事費							% / 月		費用						% / 月
地均	地域要因の比較 街路					交通	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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9795) (3.6 0.4) 3,440,066 4,234,246 1,870,316 794,180 1,569,750 3.2 % 1,831,975 収益価格 57,249,219 円 327,000 円/m²) (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)	-2 想定建	建物の物	大況										◎中犬 (宗 <i>)</i>			51E-4		
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造	告・隋	皆層		延床	面積		(m²)
共同	自住宅						70.0	00	L S		2 F						140.00	
2	法上の規	制等																
用道	比域等		基準建蔽率	等	指定容积	責率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
	中専 夏地区2種 ² 女地区	15m	6	60 %		150 %		150 %		175	5 m²	15.	.5 m×	12.0 m	前面道路: 特定道路ま			5.9 m m
	思定建物の	微要	専有面積約	勺 3 5	5 m² (2	LDK)	4戸			有効の理解	 効率 由	1(00.0 %	外階段				
(3)	-3 総収益	、 第 第 出 世	」 り訳															
	階層	用道		床面		 有効 率	有効	面積	1㎡ 支払賃	 当たり月 料	月額	月	翻支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	11/11				(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	ı ~ 1	住宅			70.00	100.0		70.00		2,	180		152	,600	1.0	0	152	2,600
2	2 ~ 2	住宅			70.00	100.0		70.00		2,	210		154	,700	1.0	0	154	4,700
	~																	
	~																	
	~ 計				140.00	100.0		140.00					307	,300			307	7,300
左	_ "' F額支払賃	 5米斗									307.3	300 F	円 x 12	 !ケ月 =	:		3,687,60	
	共益費(管								円	/m² ×				12ケ月				0 円
b	共益費(管	宮理費)	の算出根拠				共益費	を授受	する慣	行がな	いた	め計	上しな	l 1。				
₹	その他の切	双入(駐	車場使用料等	等)				15	,000 円	/台 ×			4 台×12	!ケ月+		=	720,00	00 円
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)				敷金に				ため	計上	しない					0円
	2室等によ		≒相当額 A(%)+(,穴	安家 D (06))		-	87,600) %				_
				^ _	三平 D (70))	+	1	720,000	円×			4.0) % =			176,30	
	人上計 2缸全等 <i>σ</i>	・ a+ ・ a+	益(空室損失者	医虚线	各)			307	300 円:	·	96	0 %	ν	1 (00 % =		4,231,29	50 円
			・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・							·		∓)	運用利		%)		2,00	
			保証金等の運						円 : 円 :				×		% =			0円
	後収益		+ +	:mm((工主頂人)	写思设)				34,246	5円	70	^ (24,196	円/㎡)		011
(3)	-4 1 m² ≌		D月額支払賃	料の	算出根拠	l	()	内は支持							•			
NO	事例番		事例の実 実質賃料 (円/m	際	事情补正		点修	標準化 証 (正)	建物差修证	7格	地域	域要 比較	基準降極差		定実質賃料 引/㎡)	基準は	也基準階(の賃料
а	-		2,10		100 [100.0	[100]		100 100.0]	100 [95.		100 [110.		100 [100.0]	2,015	対象基準 月額実	準階の 質賃料 2,212	—— 円/㎡
b	-		2,52	20	100 [100.0	[100]		100 100.0]			100 [108.		100 [100.0]	2,381	月額支	払賃料 2,210	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		_ [100	<u>100</u>		100 []	<u>100</u>]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		109,200	円	27,300,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		220,380	円	4,407,600 × 5.0 9	6	
() IO () ÷⊞	土地	178,000	円	查定額		
公租公課	建物	232,000	円	27,300,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		27,300	円	27,300,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		27,300	円	27,300,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		794,180	円	(4,538 円/㎡) (経費率	18.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	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 €
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 É
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		27,300,000 F	"	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	設計監理	
				189,000 円 / m ² x 140.00 m ² x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0575		0.0423 x 40 % + 0.0589 x 40 % +	0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		1,569,750 F	-			
	(8,970 円/	111)			
· · · 総収益					4,234,246	円
総費用					794,180	
純収益 -					3,440,066	
建物等に帰属する純収益					1,569,750	
土地に帰属する純収益 -					1,870,316	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,831,975	
x				(10,468	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2	%			
		57,249,219	円	(327,000	円/㎡

4 不動産ID 福岡中央(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区平尾5丁目140番	2900000132097-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東アジア不動産研究所
福岡中央(県) - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 空井 良元

鑑定評価額710,000,000 円1 ㎡当たりの価格546,000 円 / ㎡

1 基本的事項

 (1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	410,000 円/㎡
	ATR 7.7. 0.0.00	/ F \ / T-\ D O 15 * T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		5中央区 3 - 1		丁目16看)」	≸ 8				地和 (m²)		,301	法	令上の規	制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施記 近の状況	ひとの	1中 (60	¬専 , 150)	
	長方形 1.2:1	共同住宅 RC7		高層の)共同住宅 <i>f</i> 3地域	が建ち並	南西5.7 市道、 南東側道	n	水道、ガス、下水	西新6	00 m		高度	での他) 医地区2種	15m
(0)	77 FF	± 50			+ 00		20	1= X+ 4 L /+	 -m ==	<u> </u>			(70	,150)	
(2) 近	範囲	東 50 m		50 m、		m、北 - <i>//</i> -	80 m	標準的使		共同住		T/11 E	= т	T.	
隣 -	標準的画地の形物		加約	40	m、 奥行		30 m、	規模		200 m²		形状╴₹	_		
地 域	地域的特性	特記し特に	ない			街 - 5.	7 m市道	交通		K 115	東方600 m	法令规制	160	P男 ,150) 复地区2種	15m
-	 地域要因の将) 7± ± ±	~° (~ ~ 11l. 1		111.1-2 1				. ~	1	- 10	/A ++ +A	10
	地域安内の行 来予測	高層共同1			か 仕 モ 地口	乳 じめる。	,地域安區	引に行段(の変動は	見安け	·られず、≝	日間には	兄 (天)	維持で推	移りる
(3)	最有効使用の判定	高層共同的	注宅地	<u>. </u>				(4	り対象基準 の個別的	集地 角 内要	1地				+3.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価	洛	56	2,000 円	/ m²	因						
σ.)適用	収益還元法	;	収益価権	洛		/ F	/ m²							
		原価法		積算価	洛		/ F	/ m²							
		開発法		開発法	こよる価格	52	2,000 円	/ m²							
(6) ਜੋ	5場の特性	域と判断さ	れる。 該地域I	需要者の は福岡市)中心は、: 5中心部へ	分譲マン: のアクセ:	ション用 ^地 スが良好で	の取得をあること	目的とす から住宅	る不動 用地と	P心とする共 加産デベロッ としての需要 対当たり概ね	パー等は強い	であ 1。土	5る。需給 ニ地取引σ	動向と 中心と
` / 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ものと考察	される。 、相対	, 開発法 的に規筆	まによる価値 で性が劣る。	格は、マン 。したが [、]	ンションテ って、比準	ベロッハ 価格を標	『一の事業	採算性	市場の動向 に着目して 法による値	求めた	:価格	子であるが	、想定
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		カ の規		標 内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と				1	100	100	г	1		補			因	行政	
格し をた		円/m	$\vec{1} \begin{vmatrix} \frac{1}{1} \end{vmatrix}$	00	[]	[]	-			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	·号		時点	標準化	地域要			基準地	標	街路	0.0	地	街路	+1.0
指か 定ら	福岡中央(県)	-	3	修正	補正	因のb 較 	比 要因(比較		4 / m \	内 準訳 化	環境	0.0	域 要	交通 環境	-1.0 +7.0
基の		地の価格	[1	05.6]	100	100	[103.0			補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,000 円/m	1-	00	[100.0]	[107.0]	- 		543,000	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	49	96,000		価 変 人格 動	要因					の継続維持を 句にあり、信				移して
基準 準価 地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表标 標準地	宗华邛寺(_ 问一地。 -	形 状成 況	世史					ぶ住宅地域で ョン用地の需				の交通
地格 の等 前か	公示価格	+10.1 %		円/m ^²	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因に	変動はない	, I _°					
נו נינו	文劃十 十间	110.1 70		1	, 5										

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 7 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C	02	尚市中央区				貸家 建付 地	((ほぼ)	 ぼ長 ド	北西8 m 南東4 m 南西2.8 三方路				1 中専 (70,150)
b	福岡中央 C	も7 福	一 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一				貸家 建付 地	(ほ(i) 形	 ぎ 整	東4 m市	 道			1 住居 (70,160) 高度地区2種20m
c	- 4 福岡中央 C - 10		岡市中央区				更地	(ほ(i) 形	 ぎ 台	東5 m市 北5 m 西4 m 三方路	道			1住居 (80,200) 高度地区2種最高20m
d	福岡早良		岡市早良区				更地	(不整)	 整形	南西6 m 北西6 m				1 住居 (70,200)
e								()						
NO	取引(価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地図の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	(599) ,281	<u>100</u> [100.0]	[107.6] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]		632,183		0 6.1]		544,5	街道 16 交ì	甬•	0.0	561,000
b c	626) 5,402	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		650,832		5.0]		565,9		竞	0.0	583,000
d	501	,404	[100.0]	[103.8] 100 [104.1]	100			495,674		4.9]		522,3	12 行通		0.0	538,000
e	611	,064	[100.0] 100	100	100	[96.9] 100 []		656,468	[118	3.3] 0]		554,9	18 70	の他 <u>[103</u> 100		572,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		L .			L			の比較の	 内訳	100		
а		% / 月 +0.84			 交通・接 行政		_ 環境 └			街路 行政		i	交通・持 その他	接近 -1.0 	- □ 環境 - -	+15.0
b		% / 月 +0.65		0.0	<u> </u> 交通・接 	近 0.0	- □環境 -		0.0	街路		-2.0	交通・持		- □ 環境 -	^į +15.0
c		% / 月			¦行政 ¦ ! ! 交通・接		 		0.0	行政 —— 街路			その他 交通・持	0.0 g近 -2.0		-5.0
_		+0.42			 行政 		その		0.0	行政			その他			
d		% / 月 +0.46			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・指 その他	接近 -1.0 0.0	- L	+16.0
e		% / 月			 交通・接 		- □環境 -			 街路 ::-		!	交通・持		_ □環境 - 	j
			画地 理由		¦行政 '		その	他 ————		行政		 	その他			32 000 円 / ㎡

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 562,000 円/㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	正法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	であり	, Ē	 耳調達原促	 [の	 把握が困	難で あ				
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地	播								
7	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正	素均の値	也の補修正 価格 (円/m		造	成工事費 (円/m	í)	標準	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	Z補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円/m			効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	勺要因♂	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	10]	<u>[</u>]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•		積	算個	斯格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			,	月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街足	支	交通	・接近			環境			行政			その他	ļ

(3))収益価格算定内訳														
(3))-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由											
_	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回り 純収益 純収益 (円) (円) (1.5)														
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法						()	()								
	収益価格		円 (円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	最有効使用が分譲マ	?ンションであるため。												

(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1 開発法の適用	する しない 閉	する しない 開発法を適用する場合の理由 最有効使用が分譲マンション用地であると判断したため。											
収入の現価の総和	支出の現価の総和	支出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費											
(円)	(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)							
1,511,314,356	832,462,78	10	907,000	1,895.98	324,000	2,277.70							
開発法による価格	678,851,5	75円(522,000円/㎡)										

/ () a BB 7	×+1=												
(4)-2 開発	芒計画												
土地													
44	8面積 -	公共潰地(a~ c	の合計)			0.00 m²						
กังเ		a 道b			b 公園	c そ	の他		敷地有効 面	面積(-)			
	1,301 m²		0.00 m²		0.00 m²		0.00 m²		1,30	01.00 m²			
総面積に対	対する割合												
	(100.0%)	(0.0%)		(0.0%)	(0.0%)		(100	0.0%)			
建物	,	`			,	`				,			
	築面積	延床面	 ī着		極算入床面積	容積率不算	1 入床而積	分譲可能	床面積	建物構造·戸数			
	549.84 m ²		277.70 m²		1,951.42 m ²		326.28 m ²		895.98 m²				
動地右効る	面積に対する割				.,00			・・・ 延床面積に対す		1 1			
	(42.3%)		75.1%)		(150.0%)	(25.1%)			1 ,			
公法上の規	-	(1	73.170)		(130.0 %)	(23.170)	((33.24 70)	711113 E			
		+->+-7+-+-			<	++ >++				******			
用途	地域等	基準建蔽	率等	猪	能定容積率	基準容積	[率等	間口・奥行		前面道路、幅員			
1 中専			70.0/		450.0/		450.0/	間口	m 前面道	路:市道	5.7 m		
高度地区2	種15m		70 %		150 %		150 %	奥行	物 特定道	路までの距離:	m		
(4)-3 収支	z計画												
収入		a 販売単価			住宅			m ^² 店舗等			円/m²		
		b 販売単価	の算定根	処	同一需給圏内の				(較検討し				
		販売総額					分譲可能			販売総額	額		
			住宅		907,000			1,895.98 m ²		1,719,65			
			店舗	等		円/㎡ x		m²	=		0 円		
								合 計		1,719,65	3,860 円		
支出		a 建築工事	弗(畄価	`	建築工事単価	(単価)	設計	監理料					
		d 建采工争	具(半)	,	324,000	D円/㎡×	(1+	3 %)	=	333,72	0 円 / ㎡		
		b建築工事費	(単価)の算	算定根拠	類似建物の建築	費等を参考と	して査定						
							延	床面積	(総額)				
		建築工事費	(総額)		333.720	円/m² x		2,277.70 m ² = 760,114,044					
	-	a 開発負担:	 余		555,:25	137 **		_,_,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		,	0 円		
		b開発負担金		 !拠	開発指導要綱よ	リ査定							
					販売総額		販売管	· 理費比率		販売管理	 費		
		販売管理費				853,860 円×		10 %	_		5,386 円		
支出合計					1,719,0	33,000] x		10 70			9,430 円		
										302,07	0,400 1		
` ,	資本収益率				10 %								
投下資本収	双益率の算定根	!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	Ěスケジュール	,											
頂	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ケ月	開発負			<u>6</u> ケ月	販売管理費(6ケ月		
建築工事(1期目)		6ケ月		入(1期目)		9ケ月	販売管理費(:			13ヶ月		
建築工事(11 ケ月		入(2期目)		13ヶ月	販売管理費(:			17ヶ月		
建築工事(17 ケ月		入(3期目)		17ヶ月		,				
	の複利現価				,								
(T)-0 4XX	207後利圾IIII 		今郊		16 主 公知し	治年壬月五	1/無球	割引押明(Η				
収入		ff \	金額	2,309 F	販売総額比	複利班		割引期間(x)		
чх/\	販売総額(1期	,		,	- ` ′	×		<u> </u>			79,820 円		
	販売総額(2期	,	1,547,68	3,077 F		×		<u> </u>			19,116 円 15,420 円		
収入合計	販売総額(3基	a1)	- , 547 , 00	U,+/4 [7 (90 %0)	×	0.0/3/	(17ヶ月	<u> </u>		<u>15,420 円</u> 14,356 円		
支出	建築工事費(1 排1)	76 01	1,404 円	10%)	×	0.9535	- (6ケ月	= (F		14,330 <u>円</u> 76,874 円		
ХШ	建築工事員(1,404 円 1,404 円		×					70,874 <u>円</u> 49,249 円		
	建築工事員(1,404 F		×		(17ヶ月 (17ヶ月			49,249 门 89,312 円		
	開発負担金	- 743 /	300,00	1,235 F		^ ×		(f7 / f7 / f / f / f / f / f / f / f / f			09,312 [] 0 円		
	販売管理費(1期)	85 98	2,693 円							84,498 円		
	販売管理費(6,154 円		×					38,232 円		
	販売管理費(6,539 円		×		<u> </u>			30,232 门 24,616 円		
 支出合計	//A/U디 [/] 도딘(- 143/	-	2,000	-	^	-	-	-		24,010 円 62,781 円		
~ I II			ПD) VIE		+	出の理律な						
(4) 7 胆型	X:土I- トヱ/無セ			入の現価 511 314		文	出の現価の			開発法による			
(4)-/ 用男	巻法による価格	ſ	Т,	511,314	,550 🗇 -		832,462,7	01 🗇 =			51,575 円 00 円 / ㎡		
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,									522,00	ווו / [טי		

4 不動産ID 福岡中央(県) - 7 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区地行3丁目16番8	2900000123127-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18 19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡中央(県) - 8	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額 195,000,000 円 1 m³当たりの価格 600,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月]	480,000 円/m²
	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业 /正均	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 i	鑑定評価額の決定	足の埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市中央区 所ケ谷 2		谷126	番3					州 (m	清 (325)	法令	⊱上の規	制等
準 地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		- 要な交通施 近の状況	設との	1住原 (60,2	-	
	正方形 1:1	住宅 W 2		一般住宅も建	宅のほか、	共同住 党地域	西7.5 市道	n		水道、 ガス、 下水	薬院	大通510 m		(その他) 高度地区2種20m		
(2)	範囲	東 25 r	n、西	35 m、	南 80	m、北	60 m	標準	車的使 原	申 中低	層住	宅地				
近四	標準的画地の形	状等	間口約	18	m、 奥行	亍 約 ´	18.5 m	規	模		330 r	n²程度、	形状]	E方形		
隣 地 域	地域的特性	特記特	こなし			街 7.	5 m市i	Ě	交通		大通駅	南西方510		1	基準地と	≤同じ
-	14 14 TO - 15	事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測											ま推移する 幅は縮小す				下鉄七
(3)最	侵有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	中低層住	宅地						` '	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各		2,000	円/m	า๋							
U.)適用	収益還元	_	収益価権	**	57	0,000	円/m								
		原価法		積算価権			/	円/m	_							
		開発法			こよる価格		/	円/m	<u> </u>	<u></u>	1.1L.1 	4×1 1/10/05		- 4. ===	= +> ++ +=	
(6) ਜੋ	(6)市場の特性 同一需給圏は、福岡市中9 に勤務する30~50歳f 投資家が中心である。地 格帯は、土地のみで2億F					宅を建設 [・] の利便性I	すること 句上によ	を目的	りとし <i>1</i> 畏線沿し	た富裕層 ハの住宅	動 一 に 地 の	次取得者の 需要は堅調	ほか、‡ である。	は同住に	官等を建	設する
村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	るが、賃 戸建住宅:	料や還元 も多く、	利回り等 収益性よ	の想定になり	おいてや [。] の快適性:	や不確定 が選好さ	要素を	を含む。 益価格I	. また、 は低位に	当該 :求め	。収益価格 地域は共同 られた。従 のとおり決	住宅等 <i>た</i> って、	が見受け	けられる	ものの
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı]	100	100	Г	1				甫 画地		因	行政	
格し をた	27/14/14	円/	m² L	100	[]	[100				Ī	E 行政 その他		7	の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都		- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要[別的 因の 咬	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -4.0
基の準検	前年指定基準	≛地の価格	[1	05.6]	100	100	[100	.0]			ł	世 前 画地 E 行政	0.0	因	行政・の他	0.0
地討	534	,000 円/	m² -	100	[100.0]	[95.0]	100		59	94,000	1	その他	0.0		ت ، د	0.0
(10) 対年 象標	の	!	570,000		価 変 格 動	1)通商政策に 5街地に近い				のの緩
基準 準価	・ ∠ 昼年地かり 検 である場合の検討	共通地点(代表 対 標準地	標準地等	と同一地 -	形 状 成 況	地域						列上により、 は縮小傾向で		こ近い位	主宅地の	需要は
地格 の等 前か	公示価格	1 +53%	6 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的 要 因	- 1	別的要	関に変	動はなり	, I _o					
,35 /3	文劃十 千1	/	· · 〒10	,												

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 8 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面法状况	道路の	設(要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(,	ほぼ長	北西6.9	9 m市道				丘商 90,300)
b	- 50 福岡中央 K		岡市中央区				建付地	()	不整形)	南東5 :	 m市道			(J	1 住居 70,200) 風致地区 高度地区
С	福岡中央	_	岡市中央区				更地	(,	不整形)	北東5.4 東2 m 南2.3 i 三方路	4 m市道 m			(1 中専 70,200) ß度地区2種15m
d	福岡中央 C	: 7 福间	岡市中央区				貸家 建付 地	(,	ほぼ長	法	m市道				丘商 90,300)
e	- 130	J5						(,)						
NO	T 取引((円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較 は	 推定標準 洛(円/㎡		個別的 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(586	,635	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	-		613,034	100 [100).7]	608,7	773 🕏	透通・		.0	609,000
b	(331	,394	[100.0]	100	100 [100.0]	-		425,494		2.0]	590,9		近 環境		.0	591,000
C	(442	,804	100 [100.0]	100.0]	100			430,325		3.5]	585,4	176	可地 可政		.0	585,000
d e	601	,876	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		639,794	100 [102	2.8]	622,3	368	一の他		.0	622,000
	\ 	<u> </u>	[]	100	[]	[]]]	:	- 		[100 .0		
NO	ア事情の内容	1 月率 変動率	ワ標準化	(補正の内部	К				-	上地鸡发	因の比較の	八八訳				
а		% / 月			文通・接		環境		0.0	街路 		· 交通・ 		+1.0	環境	-5.0
		+0.41	凹地		¦行政 -		∤その		0.0	行政		├その他		0.0		
b		%/月 +0.40			 交通・接 - 4=75		□ 環境 			街路 		交通・		i	環境 	-25.0
_	正常	% / 月	画地		 		その		0.0	行政 		その他		0.0	理培	
C	小 中	0.00			▽通・接 □ □ □ □ □ □ □ 行政		環境 その			街路 行政		交通・ その他		i		-25.0
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		 		-3.0	環境	+2.0
		+0.70			¦行政		その			 行政		その他		0.0		
_		% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		交通・			環境	
e			I													

														田門工人	(> <)	`	,	- L-E 0
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原個	iのi	把握が困	難なが	ため。				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(の価格										
ĭ	造成事例番	号			-	=		所在及	び地番									
1947	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	Í	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	多正	道修	延後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	00	<u>I</u>	1			
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補 正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)	: 有 院	i効宅地化率 にた価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	朝達原 (「	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]			
烹	热成度修正	•	[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·		
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	 各		交通	・接近		環境			行政			その他	!	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	17,114,325	3,358,270	13,756,055	7,588,000	6,168,055	(0.9613) 5,929,351	(3.6 0.4)
	収益価格	185,292,219	円 (570	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状	大況											一一大(宗)					
		用	途		建築同	面積		(m²)		構造・	階層	3	延床	面積		(1	m²)		
共同	住宅						170	.00	S	4	F					650.00			
2	法上の規	制等						I											
用道	 È地域等		基準建蔽室	率等	指定容積	 積率	基準	容積率等	地積		間	 口・奥行		前面道路、	幅員等				
1 住	:居													前面道路:		7	7.5 m		
高度	地区2種	20m		60 %		200 %		200 %		325 n	กั 1	8.5 mx	18.5 m	特定道路ま	での距离	推:	m		
想	見定建物の)概要	1住戸が 戸)を想	平均方定。	7 0 ㎡程	度の3	L D K の共同住宅(8 有効率 90.0 % 標準的なレンタブル比 の理由												
(3)	-3 総収記																		
. ,	階層	用道	金	床面	i積	有効率	有	有効面積 1㎡当 支払賃		ーーー 当たり月額 料			5 料	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)		
	ra/e				(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)		
		仕 中			170.00	00.0		152 00		2.05		244	250	1.0)	344	1,250		
1	~ 1	住宅			170.00	90.0		153.00		2,25		344	, 250	1.0)	344	1,250		
		住宅			160.00	90.0		144.00		2,30	0	221	,200	1.0)	331	1,200		
2	2 ~ 2	12.0			100.00	00.0		144.00		2,00	_		,200	1.0)	331	,200		
		住宅			160.00	90.0		144.00		2,35	0	338	,400	1.0			3,400		
3	3												,	1.0	_		3,400		
_		住宅			160.00	90.0		144.00		2,40	2,400 345		,600	600		1.0			5,600
4	~ 4													1.0)	345	5,600		
													<u> </u>						
	~												\rightarrow			1,359	150		
	計				650.00	90.0		585.00				1,359	,359,450			1,359			
	 =額支払賃	 								1.359	9.450)円× 12	 ケ月 :	=	1	6,313,40	-		
									円/	m² x	,		・・・ 12ケ月	=		-,,	0円		
			の算出根拠				共益	費を別途			ない	ため計上	しない。						
			車場使用料					16	,000円/	/台 x		6 台×12	ケ月+		=	1,152,00	00 円		
貸	資倒れ損労	(算出	根拠、金額)			敷金	により担	保されて	:れているため計上しない。							0 円		
空	室等によ	こる損労	 					16,3	313,400	円×		4.0	%						
(-	+ a)× Ξ	室率月	4(%)+(x 空	室率B((%))	+	1,1	152,000	円×		4.0	% =			698,6	16 円		
l)	人上計	+ a+													1	6,766,78	84 円		
			益(空室損失					,,	450 円 ×		6.0	% ×	1.	00 % =		13,0	51円		
格	€利金等 <i>0</i>	運用記	金及び償却額	領(空室	2損失考	慮後)		償却 ^会 1,359,	F数(450 円 ×		年) 6.0 °	運用利 % x		1.00 %) 0.2563 =		334,49	90 円		
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の過	運用益((空室損失	考慮後)			円×	<	(% ×		% =			0 円		
絲	公収益	+	+ +						17,1	14,325 P	9	(52,659	円/㎡)				
(3)	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払賃	1料の	算出根拠	L _	() 内は支持	丛賃料										
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円 / r		事情	補 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正		地域要)比較			定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階(の賃料		
а			()	<u>100</u>	<u>[</u>		<u>100</u> []		<u>1</u>	00	100 [対象基準月額実	■ ■階の ■質賃料 2,351	円/㎡		
b			(,	<u>100</u>]	<u>100</u> []] 1	00	100]		月額支	払賃料 2,300 F	円/㎡)		
С			()	100 [[<u>100</u> []	<u>100</u>] 1	00	100			基準階	2 F	В		

			_			
項 目	3	ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		560,000 F	7	140,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		873,270 F	7	17,465,400 x 5.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ. Σ Π.	土地	455,000 F	7	查定額		
公租公課	建物	1,190,000 F	9	140,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		140,000 F	7	140,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		140,000 F	7	140,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		3,358,270 F	"	(10,333 円/㎡)	(経費率	19.6 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	5	g : 賃料の変動率		0.4
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	5	n a:躯体の経済的耐用年数		50 £
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	5	n b:仕上の経済的耐用年数		30 4
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	5	n c : 設備の経済的耐用年数		15 1
m:未収入期間		1.0 年	≣	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9613
3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		140,000,000 円			設計監理	
				209,000 円 / m ² x 650.00 m 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 % 設備部:
元利逓増償還率		0.0542		0.0404 x 40 % + 0.0525 x 40 %	+ 0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		7,588,000 円				
	(23,348 円/㎡)			
総収益					17,114,325	円
総費用					3,358,270	
·····································					13,756,055	
					7,588,000	
建物等に帰属する純収益			+		6,168,055	
土地に帰属する純収益 - 未収入期間を考慮した土地に帰	届する姉児共		+		5,929,351	
木収入期间を考慮した土地に帰。 X	再ソ る常収証			(円/m
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %			<u> </u>	
		185,292,219 円				円/m

4 不動産ID 福岡中央(県) - 8 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区御所ヶ谷126番3	2900000133890-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償
福岡中央(県) - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄

鑑定評価額 800,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 577,000 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)	[令和 7年1月]	410,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 0 0 0	(F) /T-la @ 15*T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市中 「梅光園 2		32丁目25 」	5番1				(地積 ㎡)	1,	387	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地のタ	利用の状	接面道	路の状態	況 供 処理 設状	:給 !施 :況		な交通施設 の状況	みとの	2住 (60,	居 200)	
	正方形 1:1	共同住宅 R C 9	が混る	雪共同住宅、 Eする幹線道 E地域		東15 m 市道、 三方路		水道 ガス 下水		本松6	600 m		高度	の他) 地区2種2 200)	20m
(2)	 範囲	東 70 m、西	 i 20 m、		 m、北	150 m	標準的	 		同住宅	2†#h		(10,	200)	
近	 標準的画地の形料		•		···、10 f 約	35 m.	規模			D ㎡程		形状 ፲	F方用	 팀	
隣 地	地域的特性	特記・特になし	5		55 街 · 1.5						·····································	法令	_		
地域											_		(60	,200) 麦地区2種	2∩m
		事項			路		於	色設				規制		2-0E=1=	
	地域要因の将 来予測	店舗等もみられ ものと予測。													
(3)聶	最有効使用の判定	高層共同住宅均	也						基準均 別的要	世三ス	方路				+3.0
(5)銀	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 格	59	0,000 円	/ m²	因							
σ.)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²								
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²								
		開発法	開発法	による価格	56	3,000 円	/ m²								
(6)市	5場の特性	同一需給圏は中地域や周辺区の 良なマンション る価格帯は見出	優良なマン適地である	ンション適 ^り るため高価	地にも及る 格帯のマン	び、マンシ ンション販	ョンデ 売も見	ベロッ/ 込め、則	ピーが	需要看	きの中心と	なる。	都心	部に位置	する優
l ` f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	中央区内に存す した価格が求め ンションデベロ 指定基準地との	られた。 lッパーの打	また、開発》 役資採算性 ^を	法につい ^っ を反映する	ても想定建 る価格が求	物、各 められ	種収入功力	頁目、	費用耳	質目の査定	が適切	リに行	iわれてお	り、マ
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較) の	象基準は 規準価を 円/㎡)	各人	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		[]	100	100	[]				補工	画地		因	行政	
格し をた		円/m²	100	[]	[]	100	-			正 -	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 - 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の	象基準は 比準価は 円/㎡)	各人	標準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +2.0 +2.0
基の	前年指定基準	地の価格	[105.6]	100	100	[103.0]				補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	F0.4	000 円/㎡	100	[100.0]	[100.9]	-	-	576,00	00	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	510,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 因						背景に地価 底堅く高い				あるが
基準準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	3等と同一地 -	形 状 成況							であり、建 高い地価上				価格に
地格 の等 前か	公示価格	+13.1 % 半年	円 / ㎡ 手間	要 因 % の	(個別的 要 因		的要因	に変動は	ない。						

3 試算価格算定内訳 福岡中央(県) - 9 宅地-2

(1)	比準価格											18111	个大(东 <i>)</i>		七地-2
Ĺ				. TT 14 = 01 -	F # F # =		W.T.	Lul. 4±			14-73			<u>. </u>	
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	節路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C	7 福岡	岡市中央区				更地	()	ほぼ整形	東5 m市 南2 m	道			1 住居 60,200)
	- 41	2									角地				
b	福岡中央 C - 100		岡市中央区				更地	()	ほぼ台 形	東5 m市 北5 m 西4 m 三方路	道		(1 住居 80,200) 8度地区2種最高20m
С	福岡中央C	_	到市中央区				更地	()	ほぼ整 形	北6 m市	道			1 住居 80,200)
	- 110	15						,	·		角地				
d	福岡中央 KDH		岡市中央区				更地	()	不整形	東2 m 南2.3 m			(1 中専 70,200) ^{張世区2種15m}
	- 20)3									三方路				
е	_							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / m²)	地域因の比	」 或要 比較 村	 推定標準(i 各(円/㎡)		固別的要因 <i>σ</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	l `) ,494	100 [100.0]	[103.4] 100	100	100 [101.0]		514,434	<u>100</u>		587,9	街道		.0	606,000
b	()	100.0]	[103.8] 100	100	100 [105.0]		495,674	100 [89)	555,0	接注	丘	.0	572,000
С	()	100	[104.5]	100	_100		<u> </u>	_100)	<u> </u>	一 1		.0	<u> </u>
d		, 988	[100.0] 	100 [100.0]	100	[103.0] 		865,410	100		588,7	行]	政 0	.0	606,000
e		,804	100.0]	100	100	[102.9]		430,325	100		560,3	19 C (の他 0 [103 .6	0.0	577,000
	`			100		[]			[]			100		
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域要	因の比較の	内訳			
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	-4.0	交通・持	接近 -2.0	環境	-7.0
		+1.14	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	L	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	-4.0	交通・持	g近 -1.0	環境	-6.0
		+0.42	画地	+5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	封路	-2.0	交通・持	接近 +1.0	環境	+35.0
		+0.50	 画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	+10.0		
d	正常 9	%/月		0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0		-4.0	交通・持	_{妾近} 0.0	環境	-20.0
		0.00	 画地	+2.9	行政	0.0	その	他	0.0	 	0.0	その他	0.0		
е	9	%/月	街路		交通・接	近	環境		í	封路	 	交通・持	接近	環境	
			画地		 ¦行政		その	他	í	 行政	L 	その他			
オb	比準価格決	定の理	里由									〔比準価	i格:	590),000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 590,000 円/㎡]

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 []	100						<u>10</u>]]		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成工事費 標準化補正 月率変動率 造成工事費 標準化補正 月率変動率 場算価格 円本変動率 100 10	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円 / m²)			%
			n ([] / III)			
	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	分譲マンション適地	と判断したため。				

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	開発法を適用する場合(の理由 分譲マンショ	ン事業による投資採	算性で価格形成され	れているため。
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
2,077,727,828	1,297,502,02	4 12	925,000	2,715.60	375,000	3,173.74
開発法による価格	780,225,80)4円(563,000 円 / ㎡)			

(4) 5 55 5	×+1=														
(4)-2 開発	計画														
土地															
44	8面積	公共潰地(a	~ c	の合計)					0.00 m²						
AVE.		a 道路			b公		(c その				敷地	有効面	積(-)	
	1,387 m²	0	.00 m²			0.00 m²			0.00 m²				1,38	7.00 m²	
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	車車	床面積	容積率	不算。	入床面積	3	分譲可能	床面	ī積	建物構造·戸数	女 •標準住戸
	482.85 m²	3,173	.74 m²		2,7	760.40 m²		4	113.34 m²		2,	715	. 60 m²	R C 10	F
敷地有効面	面積に対する割	合								延床面	積に対	する	有効率		
	(34.8%)	(228.	8%)		(1	99.0%)	((2	29.8%)		(82m² 3 L	DK
公法上の規	見制														
用途	地域等	基準建蔽率等	<u> </u>	指	定容積	李	基準	容積率	率等	間口	・奥行			 前面道路、幅員	 }
										間口				路:市道	15.0 m
2 住居 高度地区2	種20m	7	0 %			200 %			200 %						
同反地位24	作里之〇川									奥行		m ¥	可 正坦i	路までの距離:	m
(4)-3 収支		·													
収入		a 販売単価			住宅			925.	000 円 / i	m²	店舗	等			円/m²
		b販売単価の算	定根	処			類似地域は					_	剣討し ⁻	 て査定	
		販売総額				販売単価			分譲可能	111年	積			販売総	額
			住宅	5			0 円 / ㎡	×		2,715	5.60 m ²	=		2,511,93	0,000円
			店舗	等			円 / m²	×			m²	=			0 円
											合 計			2,511,93	0,000円
支出		a 建築工事費(単価)	建築	工事単価	(単価)		設計	監理料	4				
			_				0 円 / m²			3	%)	=		386,25	0 円 / m²
		b建築工事費(単	価)の算	拿定根拠	類似建	性物の建築	費等を参	考とし							
		建築工事費(約	(額)						延,	床面積	į			建築工事費	
			<i>у</i> ну /			386,250	円/㎡	×		3,173	3.74 m ²	=		1,225,85	
		a 開発負担金	~~ 15	7.11-0											0 円
		b開発負担金の	异正币	视		FC 主 4公安百				III 弗 L	レゼ			15 主答用:	弗
		販売管理費					_		販売管					販売管理	
+111.4±1						2,511,9	930,000 円] ×			12 %	=			1,600円
支出合計														1,527,28	8,6/5 円
` '	資本収益率					12 %									
投下資本収	双益率の算定根	!拠			開発事	業者の借	入金利率	・開発 	利潤率・1	危険負	担金率を	と考慮	割して	查定 	
(4)-5 開発	Ěスケジュール	,													
頂	目	価格時点からの	期間		項目		価格時点	点から	の期間		項目			価格時点から	の期間
準備期間		8	ケ月	開発負					0ヶ月	販売	管理費(1期	目)		8ケ月
建築工事(ケ月	販売収					14 ケ月		管理費(20 ケ月
建築工事(<u>ケ月</u>	販売収					20 ケ月	販売	管理費(3期	目)		0ケ月
建築工事(3期目)	20	<u>ケ月</u>	販売収	人(3期	月日)			23ヶ月						
(4)-6 収支	での複利現価												_		
	項目		金額			売総額比	複	利現何		割	引期間 (複利現価 (
収入	販売総額(1期	,		4,400 P	- \	8%)		×	0.8762	(14 ケ		=	•	76,245 円
	販売総額(2其	-		9,600 P		72%)		×	0.8279	(20 ケ		=		31,330 円
IID) 스타	販売総額(3其	班) 5	02,38	6,000 P	1 (20%)		×	0.8048	(23 ケ	月)	=		20,253 円
収入合計 支出	建築工事費(1 世日)	22 50	5,708 P	1 (10%)			0.9272	1	- 8 ケノ	В /	=		27,828 円 61,468 円
ХШ	建築工事員(5,708 F		10%)		×	0.9272	(14 ケ				01,400 円 09,597 円
	建築工事員(2			5,700 F 5,660 F		80%)		×	0.8279	(20 ケ		-		09,597 <u>円</u> 09,658 円
	開発負担金	43/	23,00	0 P		0%)		×	1.0000	(0ケ/		=	011,0	00,000 <u>[]</u> 0 円
	販売管理費(1期)	50,71	5,800 円		50 %)		×	0.9272	(8ケ		=	139,7	43,690 円
	販売管理費(2			5,800 円		50%)		×	0.8279	(20 ケ		=		77,611 円
	販売管理費(3	3期)		0 円) [0%)		×	1.0000	(0ケ)		=		0 円
支出合計			-											1,297,5	02,024 円
· <u> </u>			収	入の現価	の総和			支出	はの現価の	総和				開発法による	価格
(4)-7 開発	Ě法による価格	i	2,	077,727	,828 円] -		1,2	297,502,0	24 円	=				25,804 円
														563,00	00 円 / ㎡

4 不動産ID 福岡中央(県) - 9 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区梅光園 2 丁目 2 5 番 1	2900000126146-0000
2		2000000120110 0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23 24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福岡中央(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
福岡中央(県) - 10	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額 619,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 650,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	480,000 円/㎡
/ 2 \ 中地海木口	A10 7 7 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	鑑正評価額の決定	-い圧圧	ツ安日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			央区地行3 29-1	丁目29 6」	番16					地積 (m²)		953)	法令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主要接近	な交通が の状況	施設との	2住居 (60,200)	
	長方形 1.5:1	店舗兼 S 2	事務所	、ド-	主宅と店舗 - ム野球場 泉沿いの住	に近接す	北西25 市道、 背面道		;	水道、 ガス、 下水	唐人町			(その他) 高度地区2種 都市景観形成 (70,200)	
(2)	範囲	東 8	30 m、西	50 m、	南 25	m、北	0 m	標準	的使用	中層	共同住	宅地			
近隣	標準的画地の形ង	大等	間口	約 40	m、 奥	行約	25 m	、規	模	1,	000 m³₹	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記	持になし			街 25	i m市道		交通 施設	1	丁駅西	i方920 m		2 住居 (60,200) 高度地区2積 都市景観形	[20m 成地区
	地域要因の将 来予測			/ド、店舗 :予測され		並ぶ地域	である	が、地均	或要因	に特段	の変化	は見受け		当面は現状	
	長有効使用の判定		同住宅均	_						対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 二 内要	 方路			+3.0
	監定評価の手法 D適用		例比較法			66	5,000	円/㎡		_					
	/J.E./ IJ	収益還		収益価			/	円/㎡							
		原価法開発法		積算価	<u>怜</u> による価桁	x 60	/ 000	円/㎡ 円/㎡							
(6)市	万場の特性	ョン開 等で変	発業者が	中心で、i 握は困難	高所得者層	の個人、	事業会社	土等も見	しられる	5。需要	の中心	となる個	1格帯につ)中心は、分詞)いては、立 ^り ニーズが根強く	也や規模
l ` f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方、 要者の	開発法に 中心がマ	よる価格I ンション	は事業採算	[性に着目 『であり、	して求る 一定の 対	りたもの 見範性を)で、個 有する	価格算定 る。従っ	過程に て本件	おいて想では、日	限定項目か と準価格を	tの高い価格で が介在するもの E標準に、開発	Oの、需
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較	上 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	準価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた		円	/ m²	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		-2.0 +5.0 -13.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価村 000 円	_	[105.6] 100	100 [100.0]	100	[103		649	9,000	祖正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対象基準価格	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代		00 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	価格形成要因	,	型	È宅地· 幹線道路	商業地 沿いに 地可能	のいず 一般住 な地域!	れも地位 宅や店舗 は希少性	E中するF 面は底堅に 浦、マン:	中、中央区 1状況であ ションが活	 	、マン

10	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	回の形	ī地 彡状	接面道 状況	直路の	註 設	要交通施 D状況	施	法令上の規 制等
<u></u>	福岡中央 7 C		岡市中央区	:			貸家 建付 地	()	ほほ) 方形	長	北西8 m 南東4 m 南西2.8 三方路					1 中専 70,150)
b	- 502 福岡中央 7	-	岡市中央区	<u> </u>			更地			不整	評	北東5.4	m市道				 1 中専
	K D H - 203							())		東2 m 南2.3 m 三方路					70,200) 5度地区2種15m
5	福岡中央 7 C	+	到市中央区	<u>.</u>			貸家 建付 地	()	ほぼ 方形		北5.3 m	 市道				丘商 90,300)
	- 1305	;															
d	福岡中央 7 C - 1002		岡市中央区				更地	()	ほぼ 形	台	東5 m市 北5 m 西4 m 三方路	道			(1 住居 80,200) 高度地区2種最高20r
	福岡中央 7	+	岡市中央区	• •			更地			ほぼ	整	東5 m市	 道				1 住居
	С							()	形		南2 m				(60,200)
	- 412	!										角地					
10	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		建定標準((円/㎡)		個別的 比較	り要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[107.6] 100	100	100		600 400	100			CCE A	街		0	.0	COE 000
	599,2	281	100.0]	[100.0]	100.0]	100		632,183	100	-		665,4	⁵⁶ 交 接	通・ 近	0	.0	685,000
	442,8	304	[100.0]	100	[/]	[102.9]		430,325	[85	5.0]		506,2			0	.0	521,000
2	(601,8) 376	<u>100</u> [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		639.794				667,1	国 47	地	+3	.0	687,000
d	()	100	[103.8]	100	100			_100	_		,	行	政	0	.0	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
_	501,4	104	[100.0]	100	[/]	[105.0]		495,674	[79			625,8	51 そ	の他		0.0	645,000
е	(502,4	194	<u>100</u> [100.0]	[103.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		514,434	100 [95			541,5	09		[103 .0	ונט	558,000
10	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化									の比較の					
— Э	正常 %	/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0 f			-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	-5.0
	+(0.84	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	 0.0 1	 行政		-1.0	その他		0.0	L	
 o	正常 %	/月	街路	0.0	│ ┌交通・接		環境		0.0 f				交通・			環境	-15.0
	(0.00	 画地		 ¦行政		- そ の		0.0			i	その他		0.0	L	
_	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-5.0
			 画地		- - - - 行政		その		0.0 1 0.0 1			i	その他			L	
_					!		1								0.0	理培	
ı		/月).42	街路 		· 交通・接 		環境		0.0				交通・		+2.0	· 烬児 - 	-20.0
			凹地		¦行政 └		その		0.0			- 1	その他		0.0	·	
÷		/月 1.14	街路		交通・接		環境		0.0 f				交通・		0.0	□環境 □	-5.0
		. 14	画地		¦行政		その		0.0				その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内に	こ存し	ており、±	_地(の再調道	を	の把握が困	難であ	るたと	め。
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
198	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	L10	1		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	勺要因(D 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)]]		
Ż	热成度修正]]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		3)	(r-g)
法						()		()
				T (2)				90
	-1XIIII III II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲マンションデベ ないこととした。	ロッパーが需要者でる	あり、分譲マンション月	用地を最有効使用と判	断し、収益還元法	は採	発用し

(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	i用する場合の	の理由 最有効使用を	分譲マンション用	地と判断したため)。
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下:	資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
1,343,766,072	764,509,6	614	12	880,000	1,830.00	330,000	2,039.00
開発法による価格	579,256,	458 円(608,000 円 / m²)			

(4) 0 88.7	<u>د+۱ = </u>															
(4)-2 開発	計画															
土地																
<u> </u>	· 面積	公共	共潰地 (a ~	- c(の合計)		_	1		0.00 m²			-u			
			a 道路	2		b公			c その				敷地		面積(-) 50.00.2	
۸۸ 	953 m²		0.0	00 m²			0.00 m²			0.00 m²				95	53.00 m²	
総面積に対	1							1								
	(100.0%)		(0.0	%)		(0.0%)		(0.0%)				(100	0.0%)	
建物																
建	築面積		延床面積	2	容積		入床面積	容積率		入床面積		分譲可負			建物構造·戸数	效·標準住戶
** 111 21	372.00 m²		2,039.0	00 m		1,	906.00 m ²			133.00 m²				.00 m	- KC1	
	積に対する割	合						1			延床面	積に対			4 ;	
	(39.0%)		(214.0	%)		(200.0%)		(14.0%)		(89.7	75%)	70㎡ 3 L	DK
公法上の規				-				1								
	地域等	基	基準建蔽率等		指	定容	積率	基準	丰容積	率等	間口	」・奥行	•		前面道路、幅員	等
2 住居 高度地区2	£00		70	0/			200.0/			200.0/	間口		m i	前面道	路:市道	25.0 m
商及地区24 都市景観形	性20m 杉成地区		70	%			200 %			200 %	奥行		m 4	寺定道	路までの距離:	m
/																
(4)-3 収支	は計画	_	r ± 2/ /=			/ <u>\</u>					2	A.P	~~			TT . ,
収入			反売単価 反売単価の算	÷ #+	hП	住宅	 需給圏内の	米五小八十十十二十二		,000 円 / i				<u>-</u>		円 / m²
	-		双元半河の昇点 も総額	上作[[]	<u>u</u>		売品圏内の 販売単価			ェッ る取らに 分譲可能			JEX1	快削 し	販売総	安百
		おびり		住宅	!			<u>□</u> 0 円 / ㎡				祖 0.00 ㎡	=			00,000 円
				店舗			000,00	円 / ㎡			1,000		=		1,010,10	0円
												合 計			1,610,40	00,000円
支出		- 7 -	事效工事 # /	₩/ ≖ ·		建築	工事単価	(単価)		設計!	監理料	4				
		a ½	建築工事費(毕1四,)		330,00	0 円 / ㎡	×	(1+	3	%)	=		339,90	00 円 / ㎡
		b建	築工事費(単個])の算	定根拠	類似	建物の建築	費等を参	考とし	て査定		-				
		7+1-4*	公丁古典 / 400	25 \						延	床面積	į			建築工事費	(総額)
		建乡	築工事費 (総 [:]	辞)			339,900) 円 / m²	×		2,039	9.00 m²	=		693,05	56,100 円
		a 閉	開発負担金													0 円
		b開	発負担金の質	定根	拠											
		販売	· · · · · · · · ·				販売総額			販売管	理費	北率			販売管理	費
		~~~					1,610,4	400,000 F	り×			11 %	=			14,000 円
支出合計	+ +														870,20	00,100 円
(4)-4 投下	資本収益率						12 %									
投下資本収	マ 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	慮して:	査定	
(4)-5 開発	 stスケジュール	,														
` '	目		時点からの期	間		項目	]	価格時	 点から	らの期間		項目	]		価格時点から	の期間
準備期間				「月	開発負:					0ケ月	販売	管理費(		目)		6ケ月
建築工事(	1期目)		6 5	「月	販売収.	入(1	期目)			9ケ月	販売	管理費(	2期	目)		16 ケ月
建築工事(			11 5		販売収.					15 ケ月	販売	管理費(	3期	目)		0ケ月
建築工事(	3期目)		16 <i>5</i>	「月	販売収.	入(3	期目)			20ヶ月						
(4)-6 収支	の複利現価															
	項目			金額		_	<b>反売総額比</b>	裑	夏利現·		割	引期間 (		)	複利現価 (	
収入	販売総額(1				0,000 円		5%)		×		(	9ケ		=	•	57,620 円
	販売総額(2)				D,000 円		5%)		×		(	15 ケ		=		83,308 円
II∇ À ⇔≐⊥	販売総額(3基	钥)	1,44	9,36	0,000 円	1 (	90%)		×	0.8279	(	20 ケ	月)	=		25,144 円
収入合計 支出	建築工事費(	1 担1	-	(Q 20)	5,610 円	3 (	10%)		×	0.9449	(	- 6ケ	日)	=		766,072 円 186,871 円
ХШ	建築工事員(				5,610 円 5,610 円	_	10%)		×	0.9449	(	11 ケ				65,146 円
	建築工事費(				4,880 円	_ `	80%)		×	0.8598	(	16 ケ		=		711,708 円
	開発負担金	/			0 F		0%)		×	1.0000	(	0ケ		=		0円
	販売管理費(	1期)	8	8,57	2,000 円	_	50%)		×	0.9449	(	6ケ		=	83,6	91,683 円
	販売管理費(2		8	8,57	2,000 円	<u> </u>	50%)		×	0.8598	(	16 ケ		=	76,1	54,206 円
	販売管理費(	3期)			0円	3 (	0%)		×	1.0000	(	0ケ	月)	=		0円
支出合計			-				-			-		-				09,614 円
		L			の現価					出の現価の					開発法による	
(4)-7 開発	きまによる価格	3		1,3	343,766	,072 F	円 -		7	764,509,6	14 円	=				256,458 円
								704,000,014 [] -							608,0	00 円 / ㎡

**4 不動産ID** 福岡中央(県) - 10 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区地行3丁目29番16	2900001109634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	\$	ハッピーハウス株式会	会社	
福岡中央(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	i	不動産鑑定士高	木 俊二	
鑑定評価額		2,090,000,00	00 円 1	l m²≝	当たりの価格		3,320,000 円/㎡
1 基本的車項						•	

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	2,600,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 -	/ F \ / T-10 O 15 # T	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	少生田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			₹区渡辺通 - 12 -	到1丁目12 9」	2号3番	1				1	也積 ㎡)	(	630 )	Ì	5令上の規	制等
地地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施 の状況	設との		,600)	
	長方形 1:2	店舗兼事		中高履等が強	層の事務所、 建ち並ぶ商業	ホテル	南西50 県道、 南東側			水道、 ガス、 下水	渡辽	四通;	 丘接		駐耳	たの他) 三場整備均 0,578)	也区
(2)	範囲	東 30	Dm、西	150 m、	南 150 i	m、北	150 m	標準	的使用	1 中高	層店	舗兼	事務所	地			
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 20	m、 奥行		35 m	、規	模		600	m²程	度、	形状	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記」選事項	<b>通称「渡</b> 〕	辺通り」		街路-	m県道		交通施設		<b>通駅</b> 近	 丘接		法令規制	¦(10	業 10,600) 車場整備 ^は	也区
	地域要因の将 来予測				  24)、7  大きく変象							ョン	/(R2	)、高統	扱ホ	テル(R	2)の
(3)最	そ有効使用の判定	中高層	店舗兼事	事務所地 -					(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	角均容和	也 責率				+2.0 -2.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	収益還え	列比較法 元法	収益価	格		0,000		2	ш							
		原価法		積算価			/	円/m ²	2								
		開発法			による価格		/	円/m ²									
(6)市	5場の特性	辺通地図 億~数一	図のR7 十億円だ	/ 6 時点(	部の商業地域 Dオフィス R E I Tは 4 . 5 %。	空室率は	2 %を¯	下回って	゙゚おり、	福岡の	)ビジ	バネス	スエリア	で最も低	EL 1。	取引価格	帯は数
· 村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	は高層に近隣地域	5舗事務 或では土	所ビルを想 地価格の打	丘接しかつ ³ 想定して試 指標となる。 J決定した。	算した。 。比準価	建築費な	り利回じ	)により	り収益値	断格は	t左右	っされる	が、投資	採算	算性が重視	される
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	<u>[</u>	]				補 正 っ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-7.0 +8.0 +35.0
基の 準検 地討	前年指定基準 4,560,	地の価格 000 円	,	[103.5] 100	100 [105.0]	100 [135.6]	[100		3,31	0,000		補 正 -	画地 行政 その他	+5.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	3 通地点(代		)() 円/㎡ 等と同一地	価格 が		国 丿 ッ 乾 ┐ 丿 丿	ノクスク	エア福と福岡	<b>岡天神</b>	、天社	U O 神ブ	KA B リックス	BUILE	ごが並	NG及びヒ &工。 ビルの共同	
単格の等前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡ =間	版 が 要 因 の	個別的要因	b \ 個	固別的要	因に変	を動はな	l 1。						

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	; F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画り	也 接面 状況	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 KDH		到市中央区				貸家 建付 地	(		不整刑)	彩 北西25	m県道			(	奇 <b>業</b> 100,590) 車場整備地区
b	- 福岡中央 C	1 福間	岡市中央区				建付地	(		長方刑)	形 南東35	m市道				<b>新業</b> 100,600)
С	- 120 福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほぼごう形	北5 m	市道				<b>⋽業</b> 100,400)
d	- 20 福岡中央 C		岡市中央区				貸家建付地	(		不整刑)	南東5.	7 m			(	<b>奇業</b> 100,600) 車場整備地区
e	- 130	08						(		)	二方路					
NO	- 取引仰 (円 /		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地切の	域要 比較	推定標準格(円/n		個別的比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
a b	( 4,018	,047	100 [100.0]	[100.0] 100 [106.9]	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	4	,185,466	100 [126	5.0]	3,321,	798 3	が 透通・ 接近		0.0	3,320,000
c	4,369	, 085 [°]	[100.0]	100	[100.0]		4	,670,552	[123	3.4]	3,784,	888 現	元 環境 回地		0.0	3,780,000
d	2,996	)	[100.0] 100	100	[100.0] 	[105.0] 100		,013,711	100	)	3,566,	522 f	政	-2	2.0	3,570,00
e	2,645	,972	[100.0] 100 [ ]	100	[100.0] 	[ 96.9]		,891,728	[ 85 100 [		3,374,	245 7	一の他	[ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	3,370,00
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		補正の内記							要因の比較の	の内訳				
a	正常 9	%/月 0.00			· 交通・接					 街路 ,		· 交通·		+2.0	- □環境 -	+30.
b	正常 9	% / 月	四地		¦行政 <del> </del>  交通・接		 		0.0	行政  街路		 		+6.0	環境	+20.
		+0.98	凹地		  行政 	0.0	その	 他	0.0	 行政		- ¦ <del>て</del> の他		0.0		
С		%/月 +0.80			│ 交通・接 │		環境  その			街路  行政		交通・     その他		-7.0 	□環境 □ □	+15.
d		% / 月 +0.59		0.0	<u>-</u> - 交通・接 	<del>延</del> 0.0	- ↓環境 - 		0.0	 街路 	-3.0	-   交通・ 	接近	-7.0	- □環境 - -	-5.
e		+0.59 	凹地	-3.1	├行政 ├ ├ 交通・接		環境		0.0	行政  街路	0.0	 		0.0	環境	
			    画地		└ ¦行政		└ └その			 行政		_			L	

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	]	100						<u>10</u>	]		]		
標準化	<b>쏜補正</b>	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	]		
[	]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [ 標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [ ] 標準化補正 イ) 200 [ ] 100 [ ] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra   Ex	Rich ( )   Rich (	Rich (	法が適用できない場合その理由   既成市街地のため   記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   所在及び地番   所在及び地番   造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)   100   標準化補正   時点修正   付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡)   100   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   100   積算価格   日率変動率   造成工事費   標準化補正   月率変動率   造成工事費   標準化補正   月率変動率   場算価格   円本変動率   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   100   10	法が適用できない場合その理由	Rich   Rich	Extra   Ex	Extra   Ex	Rich   Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益 (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
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)		(r-g)
/4	201,255,976	56,561,183	144,694,793	81,650,000	63,044,793	( 0.9426 ) 59,426,022	(3.6 0.4)
	収益価格	1,857,063,188	円 ( 2,950	),000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定	建物の物	大況														
		用	途		建築	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗	兼事務所	Ť					400	.00	R C	9	F				4,	020.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	<b>支率等</b>	指定容	積率	基準額	容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐防火	垣場整備坩	区		100 %		600 %		578 %		630 m²	18	3.5 mx :	34.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	限定建物の	)概要	1 階店舗 8 台)。		~ 9 階事	務所。」	なな はない ない ない こうかん こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい	車場を併	設(2	有効率 の理由	[	70.6 %	同種の	ビルとしては	は標準的		
(3)-	-3 総収記	<b>算出内</b>	<u></u> り訳														
	階層	用道	<u>余</u>	床面	ī積	有効 率	有药		1㎡当 支払賃	当たり月額 料	į ,	月額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円) t	権利金等(月数	数) b権和	引金等	(円
1	~ 1	店舗			400.00	70.0		280.00		6,058		1,696	, 240	12.0	0	20,354	,880
2	~ 9	事務戶	斩		400.00	80.0		320.00		4,848		1,551	,360	6.0	0	9,308	,160
1	~ 1	駐車均	勿		420.00												
	~																
	~																
	計			4,	,020.00	70.6	2	2,840.00				14,107	,120			94,820	,160
年	額支払賃	<b>5</b> 米斗								14,107	,120	円 x 12	ケ月 =		169	, 285, 44	0 円
a <del>,</del>	共益費(管	[理費]							900 円	/m² ×	284	40.00 m²x	12ケ月	=	30	,672,00	0 円
			の算出根持				周辺:			準等を勘算							
		`	車場使用料				#1 4		,000 円/			28 台×12			= 8	3,736,00	
			根拠、金額	摂)			敷金		.保され 957,440	ているので	で計.	上しない。 4.0					0円
	室等にJ + a)x st		<b>⊧相当額</b> ね(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+		736,000				% =		8	3,347,73	8 円
IJ	 \上計	+ a+														,345,70	
保	就金等0	運用記	益(空室損免	失考慮很	<b>参</b> )			94,820,	160 円 ;	× 96	5.0 %	% ×	1.0	0 % =		910,27	4 円
格	利金等の	運用記	益及び償却	]額(空3	室損失考	慮後)		償却領	手数( 円:	×	年) %	運用利 6 ×	回り(	%) =			0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	。 保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)			円;	×	9/	% ×		% =			0 円
	似益		+ +						201,2	55,976 円		(		319,454	円/㎡)		
Ť			D月額支払					) 内は支持							2.22		<i></i> :
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	補   時;  正 	点修	標準化 補正	建物 差修证	7格 地: 三 因の	域要 比較			定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階₵	)賃料
а	-			)	<u>100</u>		0	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	<u></u>	0 ]	<u>100</u>	1		対象基準月額実施	階の 質賃料 4,872 P	g/m²
b	-		(	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u>100</u>		0	100	<u>100</u>	<u></u>	0]	<u>100</u>	1		月額支	払賃料 4,848 P	9/m²
С	_		,	,	<u>100</u>			100 [ ]	100 [	] 10	0]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

						, ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	<b>三額相当額</b>			算出机	艮 拠		
修繕費		7,100,000 円	9	1,420,000,000	0 ×	0.5	%	
維持管理費		19,617,183 円	9	208,693,44	0 ×	9.4	%	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	14,934,000 円	9 3	 查定額				
公租公課	建物	12,070,000 円	9	1,420,000,00	0 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		1,420,000 円	9	1,420,000,00	0 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		1,420,000 円	9	1,420,000,00	0 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	9					
総費用								
~		56,561,183 円	9 (	89	,780 円	/ m² )	(経費率	28.1 % )
(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	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	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	等価格 )	30 %		n c:設備の経済的耐用年	数			15 年
m:未収入期間		1.5 年		: 未収入期間を考慮した	上修正率			0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目		定額		Ê	算 出 柞	艮 拠		
建物等の初期投資額		1,420,000,000 円					設計監	
				343,000 円 / ㎡x 躯体部分		,020.00 m ^r 士上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0575		0.0404 × 40 % + 0.			0.0852	
建物等に帰属する純収益 ×	(	81,650,000 円 129,603 円/㎡)	,					
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		<i>,</i>					
総収益						-	201,255,976	8 円
総費用							56,561,183	3 円
							144,694,793	3 円
建物等に帰属する純収益							81,650,000	) 円
土地に帰属する純収益 -			+				63,044,793	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		+				59,426,022	
×				(			94,327	7 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %						
		1,857,063,188 円		(			2,950,000	) 円/㎡

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区渡辺通1丁目12号3番1	2900000082235-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡中央(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額 2,920,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,760,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1E	引 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	3,620,000 円/m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 0 01	1 (F)/T-12 @ 15*F	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- 1 1 3	市中央区  通 4 -		4丁目16 3」	6番					1	也積 n²)	(	613	菬	き令上の規	制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺況	1の土地の利	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	:		な交通施設 の状況	ひとの	商業 (80 防火	,600)	
	長方形 1:1.2	店舗兼事務 R C 7F 1			の事務所、 並ぶ商業地		北東50 県道、 三方路	m		水道、 ガス、 下水	西金 100		到(天神)		駐車	:の他) 三場整備は 0,600)	也区
(2)	 範囲	東 100 m	. #	0 m.	<b>吉</b> 100.	m. dł.	50 m	抽強	丰的使用	│ ॼ│क़ᇂ		- <b>4</b> ± ±	事務所地	 	(10	0,000)	
近	 標準的画地の形	1	1、四 3日 約	•	m、 奥行		30 m		模			iள m²程		<u>.</u> 形状 ₹	<u> </u>	IS	
隣	地域的特性	1	通り沿線			」		- Απ	交通							で 象基準地	レ同じ
地 域	26.3次日31行 (王	事項:		の同反	的耒地	路	III乐坦		施設	南東	方	( 大竹	申)駅	規制	1	<b>水</b> 基华地	C   13 U
	地域要因の将 来予測	天神南エリ				<del>'</del> 業ビル、:			」 所ビル		並ぶ	高度	<b>万</b>		1	部の不動	産市況
(3)最	長有効使用の判定	中高層店舗	甫兼事務	所地			-		` ′	対象基 の個別		三方	5路				+5.0
(5)錇	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価村	各	4,83	0,000	円/m	ı ı	因							
σ,	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各	4,60	0,000	円/m	1 2								
		原価法		積算価村	各		/	円/m	ı ı								
		開発法		開発法は	こよる価格		/	円/m	า้								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 ほか一般事 りは低下側 の博多駅ま	業会社、	大手で る。 天神	動産会社	等である。 において [:]	福岡都 も、好調	心部にな不動	こおける 助産投	る投資物 資市場を	物件σ E背景	取引	は依然と そ神ビック	して活	発で )進展	であり、投 そや地下鉛	資利回
育	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	試算価格と 説得力のあ 比準価格よ 準地のバラ	る価格 ⁻ : りも低(	である。 立に求め	一方、収記 られた。	益価格は ² したがっ ²	不動産の て、本件	収益性では、	生に着り 実証	目した値 的な比準	断格で	で理論	的である	が、賃	料0	)粘着性に	こより、
(8)	代表標準地	標準地		持点	標準化	地域要		削的		基準地		標	街路	0.0	地	街路	-5.0
	価 標準地番号			修正	補正	因のと	じ  要は   比輔	国の 交		準価格   / ㎡)		準 	交通	0.0	域	交通	-1.5
示準を	格福岡中央	5 -	12				-					化 補	環境 画地	0.0 +5.0	要因	環境 行政	+6.0 0.0
格し	公示価格		[1	01.5]	100	100	[105	0]	1 76	50,000		т <del>н</del> Е	行政	0.0	1 -	その他	0.0
をた	4,650	,000 円/n	า๋ 1	00	[105.0]	[ 99.2]	100		4,70	,000		7	の他	0.0			
(9)	指定基準地番	号		持点	標準化	地域要	更 個別	削的		基準地		標	街路	0.0	地	街路	-5.0
指か	福岡中央(県)	5 -		修正	補正	因のと	じ  要は   比輔	国の 交	の比	準価格 / ㎡)		準	交通	0.0	域	交通	-1.5
定ら 基の	個岡中大(宗)		13									化 補	環境 画地	0.0 +5.0	要因	環境 行政	+6.0 0.0
準検	前年指定基準	地の価格	[1	03.5]	100	100	[105	0]	1 76	50,000		™ Œ	行政	0.0	1	その他	0.0
地討	4,560	,000 円/n	า์ 1	00	[105.0]	[ 99.2]	100		4,70	,000		7	の他	0.0			
(10) 対年 象標	のり、別午信年間恰	4,6	70,000		価変点格動	一般的 要 因							コストの」 海外資金				
基準	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討		票準地等と	上同一地,	形 状 成 況	1 1							地域。商業 家の需要は				'ィスい
地格 の等 前か	公示価格	۸۰ ۵ د ا	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別要因	に変動	かはない。	0						
או הפ,	変動率 年間	+1.9 %	十年间		70 0	1											

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-2

<u> </u>	<b>政界</b> 1世代													(> -)	J - Z	七地-2
(1)	)比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画の形	地 接状 状	面道路的		要交通が の状況	<b>他</b>	法令上の規 制等
а	福岡中央:	7 福	岡市中央区				建付地	(		長方)	形南東	35 m市	道			<b>⋽業</b> 100,600)
b	- 120 福岡中央 K D H		岡市中央区				貸家建付	(		不整	形 北西	25 m県	道			新業 100,590)
		1					地			,						主車場整備地区
С	福岡博多 C D H - 130		岡市博多区				更地	(		長方)		16 m市 10 m	道		(	<b>新業</b> 100,500) 車場整備地区
d	福岡博多 K	7 福	岡市博多区				更地	(		ほぼ ) 形		10 m市 10 m			(	<b>奇業</b> 100,600) 車場整備地区
e		1						(		)						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		    定価格  円 / m )	地域の	域要 比較	推定標格(円 /		個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 4,369,	) ,085	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4	,670,552	<u>100</u>	9.9]	4,67	5,227	街路 交通・		.0	4,910,000
b	( 4,018,	) ,047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]	4	,185,466		2.6]	4,51	9,942	接近環境		.0	4,750,000
С	6,354,	) ,085	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [102.0]	6	,229,495	<u>100</u>		5,91	0,337	画地行政	+5	.0	6,210,000
d	4,537,	,924	100 [100.0]	100	100 [ / ]	100 [103.0]	4	,705,343		0.8]	4,66	7,999	その他	0	.0	4,900,000
e N0		,  ſ月率		[] 100 補正の内記		[ ]			[	]	 要因の比!	 Խ∧ⴛŧ		[ <b>105</b> .0	7.1	
INO	の内容変	空動率	ソ標準化													
а		6/月 ⊦0.98	街路  画地		交通・接     行政		環境  - その			街路  行政		.0   交i 	通・接近 		環境	+3.0
b	正常 %	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		- 1	が 通・接近	0.0	環境	0.0
		0.00	凹地		    行政		その		0.0	 行政		.0 \ <del>Z</del> (		0.0		
С		6/月 0.00			│ 交通・接 └ ├ 行政		環境  その			街路  行政		.0   交i 	通・接近  D他		環境	+25.0
d	正常 %	6/月			文通・接		環境		0.0	街路		- 1	が 通・接近	0.0	環境	+15.0
	+	+0.57	画地	+3.0	       		その		0.0	 行政	0	.0   군(		0.0	L	
е	9,	6/月	L ·		_   交通・接 	近 	- □ 環境 			街路 			通・接近 		環境	
	上準価格決	に守へ「	画地     田山		¦行政 '		¦その '	10	]	行政		i	か他  :準価格:		4 000	<b>),000</b> 円 / ㎡)
<b>/</b> ] [	心干і叫俗次	ルピリエ	±Щ									الآلا	・位置は		4,03	', <b>∪∪∪</b> □ / III

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	253,667,190	88,924,536	164,742,654	69,372,000	95,370,654	( 0.9462) 90,239,713	(3.6 0.4)
	収益価格	2,819,991,031	円 ( 4,600	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	2 想定3	建物の岩	大況 大況														
		用	途		建築	面積	( m² )		ħ	構造・阝	皆層		延床	面積		( r	m²)
店舗	兼事務所	fi					450.00	S	R C	9 F					4,	035.00	
公	法上の規	見制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容	積率	基準容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業駐車防火	[場整備]	也区		100 %		600 %	600 9	6	(	613 m²	21.	.0 m× :	27.0 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
	定建物の	D概要	1 ~ 2 階 場を併設		浦、 3 階	6~9階:	事務所、機	械式駐		有効率 理由	7	72.9 %	同種の	ビルとしては	は標準的で	きある	
(3)-	3 総収益	<b></b>	· り訳														
	階層	用证	金	床面	積	有効 率	有効面積		ri当た 賃料	り月額	月	額支払賃	5料	a保証金等(月数	数) a保記	正金等	(円)
					( m²)	(%)	(m²	) (円)					(円)	b権利金等(月数	b権和	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			450.00	70.0	315.0	0		9,500		2,992	,500	8.0	)	23,940	,000
	~ 2	店舗			450.00	75.0	337.5	0		6,800		2,295	,000	8.0	)	18,360	,000
	~ 9	事務戶	新		385.00	85.0	327.2	5		5,600		1,832	,600	8.0	)	14,660	,800
	~	機械3	室		20.00												
	~	駐車均	易		420.00												
	計			4,	035.00	72.9	2,943.2	5				18,115				144,925	,600
	額支払賃											円 × 12				7,388,40	
	共益費(管		の算出根拠	ın			周辺地域の	1,000				3.25 ㎡x		=	38	5,319,00	00円
	•		車場使用料					30,000				が乗りて 28 台×12			= 10	0,080,00	)0 円
			根拠、金額				一時金によ	-									0円
	室等に。 · a)x 🛭		も相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))		,707,4				4.0	% % =		1(	),511,49	96 円
以	 上計	+ a+						,,,,,,,,	00   3			1.0	70			2,275,90	
保	証金等の	D運用記	益(空室損失	<b>卡考慮</b> 後	<b></b>		144,92	5,600 円	9 ×	96.	.0 %	×	1.0	00 % =	1	1,391,28	36 円
権	利金等0	D運用記	益及び償却	額(空室	2損失考	慮後)	償去	『年数( 『	9 x	í	≢) %	運用利 ×	回り(	% ) =			0 円
		入に係る	保証金等の	運用益(	(空室損失	考慮後)			9 x		%	×		% =			0 円
	収益		+ +							190 円		(		413,813	円/m ^r )		
<del>`</del>			D月額支払				( )内は3			111.11	# <del>/*</del>	<b>+</b> ** **	±k =	ᅟᆖᆖᄄᇎᄹᆠᄡ		甘进門。	- 一
NO	事例番	了	事例の 実質賃料 (円/	ł .	事情	備   時;  正	点修 標準作 補正	七 差修	建物格 多正	因の比	或要 比較	基準『 格差修』		定実質賃料 引/㎡)	基华地	基準階の	ソ眞科
а	-		(	)	<u>100</u>		100	] [	00 ]	<u>100</u>	]	<u>100</u>	]		対象基準月額実施	階の 質賃料 5,637 F	—— ∃/㎡
b	-			, )			100	] [	00 ]		]	<u>100</u>			月額支	払賃料 5,600 F	円/㎡)
С				,			100		00 ]		]				基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b>3</b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		6,150,000 F	7	1,230,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		36,790,236 F	<del>၂</del>	262,787,400 x 14.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	33,069,300 F	<del>ŋ</del>	查定額		
公租公課	建物	10,455,000 F	7	1,230,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		1,230,000 F	7	1,230,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		1,230,000 F	7	1,230,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>			
総費用						
~		88,924,536 F	<del>၂</del>	( 145,064 円/㎡)	(経費率	35.1 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.6 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	Ď	n a:躯体の経済的耐用年数		60 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	Ď	n b:仕上の経済的耐用年数		30 f
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	Ď	n c : 設備の経済的耐用年数		15 £
m:未収入期間		1.5 年	≣	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		1,230,000,000 円		007 000 FI / 2	設計監理	
一小下份院/里拉		0.0504		297,000 円 / m²x 4,035.00 m² 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率 		0.0564		0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % +	0.0852 x	
建物等に帰属する純収益 ×		69,372,000 円 113,168 円/㎡				
		713,100   17 111	' /			
					253,667,190	円
総費用					88,924,536	円
					64,742,654	
建物等に帰属する純収益					69,372,000	円
土地に帰属する純収益・					95,370,654	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				90,239,713	
×				(	147,210	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %	ó			
		2,819,991,031 円	3	(	4,600,000	円 / ㎡

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区渡辺通四丁目16番	2900000087512-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
福岡中央(県) 5 - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

| 鑑定評価額 1,890,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,250,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)	[令和 7年1月]	5,700,000 円/m²
	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> /正均	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			**												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ты		マ区天神 2 5 - 1 7	!丁目81₹ 」	<b>番</b>	_	_	_		地和 ( m² )		261 )	法令上の	規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況		で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	も との	商業 (80,500) 防火	
	表方形 :2.5	店舗兼 SRC			D飲食店、こ レが多い商業		南西15	5 m		水道、 ガス、 下水	西鉄福 300 m	 I岡 ( 天神	1)	(その他) 駐車場整備 (100,500)	地区
(2)	範囲	東 2	0 m、西	40 m、	南 150	m、北	150 m	標準	 퇃的使用	用 中層	店舗兼	事務所地	ļ		
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 10	)m、 奥行	 亍 約	25 m	、規	模		250 m ²	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	寺にない			街 15	m市道		交通施設	西方		(神)駅	法令規制	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				を華性を誇っ しせており、									── の観光客もૐ する。	らく、時
(3)最7	有効使用の判定	中層店	舗兼事務	<b>务所地</b>					` ′	対象基準 の個別的 因		:61			
. ,	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価			0,000	円/m	1						
		原価法		積算価	 格		/	円/m	1 2						
		開発法		開発法	による価格	<del>}</del>	/	円/m	ı²						
(6)市均	易の特性	デベロ・	ッパーで 天神西通	あり、複a り」沿い	合不動産に	係る需要 [:] 少性が高	者はリ <b>-</b> く、投資	- トや和 資需要に	仏募フ は旺盛	ァンド等 であるが	の投資 、店舗	ি家が想定 ・オフィ	される。 ス賃貸7	ビル等の建設 九州随一の 市場の動向や である。	繁華性を
検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	リ不動産数介在で	産市場の するため	実態を反 流動的な	映した説得:	力の高いi ており、・	試算価権 その説律	各である 导力は相	る。一方 目対的I	方、収益 こ低いと	:価格は :判断さ	試算の過れる。し	!程におい たがって	呈は的確に踏まれて想定上の記 いて想定上の記 で、比準価格を	条件が多
(8) 公規価 示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比	別的 因の 較	の規	/m ² )	標内 準	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	А	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 15	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	/ m \	標 内 部 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	+3.0 +4.0 -7.0
基の 準検 地討	前年指定基準9,100,	地の価格 000 円	· _	[100.5]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	7,23	30,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+27.0
(10) 対標標 製工 (10) 対標標の (10) 対標標の (10)	削牛標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	7		)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動	一般的要见	5	ったが、 国内外の	足元で ひまん	では高額。 客を対象。	品の販う とする	高額品を中 もには陰り	P心に百覧 が見られ ストアや7	カラオケ店を「	
十曲的 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円/㎡ =間	展 が 要 因 の の	個別的要別	- 1	固別的要	とという	変動はない	, 1,				

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-2

· · · ·	<b>試昇伽作</b>												тшіч	一	(木)	5 - 3	
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 衫状	接面道状況	路の		要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(	,	長方)	長方形 南東35 m市		市道				商業 100,600)
_	- 120						741				L#/	T45 +	- \-				
b	福岡中央 KDH - 10		可市中央区				地地	(		長方   	7#%	西15 m市	坦			- 10	商業 100,500) 注車場整備地区
С	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(		不惠)	整形	北西25 n	県道			- 10	奇業 100,590) 注車場整備地区
d	福岡博多	7 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	岡市博多区				更地			ほほ	ず東攵	北東10 г	市道				 商業
u	·福岡(中夕) K		ᆒᄞᄨᇰᅜ				文地	(		) 形	<b>3</b> 定	北西10 加角地				- (	100,600) 注車場整備地区
е	_							(	,	)							
NO	取引位(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地切の	域要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>α</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[106.9]	_100	_100			_100				街	路	C	0.0	
b	4,369	,085	100.0]	100	100.0]	[100.0]	4	,670,552	100	5.2]		6,210,84	10 接	通・	C	0.0	6,210,000
	7,053	,664	[100.0]	100	[100.0]		7	,342,864	[100			7,342,86			C	0.0	7,340,000
С	( 4,018	047	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]		,185,466				6,964,17	70 画	地	C	0.0	6,960,000
d	(	)	100.03	[106.8]	100.03	100		, 100, 400	_100			0,504,17	行.	政	C	0.0	0,300,000
	4,537	,924	[100.0]	100	[ / ]	-	4	,705,343	[ 64			7,272,55	55 <del>Z</del>	の他		0.0	7,270,000
e	(	)	 [ ]	100	100	[ ]			<u>100</u>	]					[ <b>100</b> .	0]	
NO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率		 補正の内記								の比較の	——— 内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+3.0	環境	-35.0
		+0.98	 画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+9.0			0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.18	 画地	0.0	 ¦行政		その		<del> </del>	· 行政		i	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		+3.0				環境	-40.0
		0.00	 画地		  行政		-   <del>そ</del> の		-	· 行政		+8.0			-10.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		-1.0				環境	-40.0
	.	+0.57	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		+9.0			0.0	<u>.</u>	
e	Ç	% / 月	街路	.0.0	<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・			環境	
			 画地		 ¦行政		その	 他		 行政		L I	 その他			<u>.</u>	
	 比準価格決	定のま	 里由		1		1					<u> </u>	 〔比準值	版格・		7 20	<b>0,000</b> 円 / ㎡

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	121,116,492	38,473,170	82,643,322	28,513,600	54,129,722	( 0.9620 ) 52,072,793	(3.5 0.4) 3.1 %
	収益価格	1,679,767,516	円 ( 6,440	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

類字機像機能地 100% 500% 500% 500% 261㎡ 10.0 mx 26.0 m 特定道路までの距離: 別文 規定維物の概要 1・2階:店舗、3階以上:事務所を想定。 有効率 の理由 77.3 % 店舗兼罪務所ビルとして標準的 25.0 m 機能 東京 77.3 % 店舗 210.00 77.0 157.50 20.270 3.192.825 10.0 31.925.	(3)-2 想定發	建物の岩	<b>犬</b> 況													
公本上の規制等		用	途	建筑	至面積		( m²)		構造・阝	階層		延床i	面積		( n	n³)
用途地域等 基準経典等 接近管理率 基準管理率等 地板   関口・奥行   前面道路・信道等   15.1	店舗兼事務戶	沂				210	0.00	S	6 F	=				1,2	290.00	
京業性非磁性地区   100 %   500 %   500 %   261 m   10.0 mx 26.0 m   前面諸語:市道   15.1 物元道路までの矩離:   15.1 物元道路までの矩離:   16.2 mg   16.2 m	公法上の規	見制等														
おより   おりか   おり	用途地域等		基準建蔽率	等 指定容	<b>F積率</b>	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
想定理物の概要 1・2 階:店舗、3 階以上:事務所を想定。	商業 駐車場整備 ⁵ 防火	也区	100	0 %	500 %		500 %		261 m²	10	.0 m× :	26.0 m				.0 m m
開途   床面積   有効   有効   有効   有数   大瓜香料   大瓜		の概要	1・2階:	店舗、3	階以上:	事務所	を想定。	a			77.3 %	店舗兼				
開席	(3)-3 総収益	<b>益算出</b> 内	· り訳													
(m') (m') (m') (m') (m') (m') (m') (m')	. ,			床面積		有	前効面積			F	割額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保証	[金等	(円)
1 - 1				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円) は	権利金等(月数	b権利	金等	(円)
2 ~ 2 店舗 210.00 80.0 168.00 11,190 1,879,920 6.0 6,703, 3 ~ 6 事務所 210.00 80.0 168.00 6,650 1,117,200 6.0 6,703, 3 ~ 6 事務所 210.00 77.3 997.50 997.50 9,541,245 77,537.	1 ~ 1	店舗		210.00	75.	)	157.50		20,270		3,192	, 525	10.0	)	31,925	,250
3 ~ 6	2 ~ 2	店舗		210.00	80.	)	168.00		11,190		1,879	, 920	10.0	)	18,799	,200
	3 ~ 6	事務原	斩	210.00	80.0	0	168.00		6,650		1,117	, 200	6.0	)	6,703	,200
## 1,290.00 77.3 997.50 9,541,245 9 12ヶ月 = 114,494,940   ## 11,290.00 77.3 997.50 9,541,245 円 x 12ヶ月 = 114,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,494,940   ## 11,892,700   ## 12ヶ月 = 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700   ## 10,892,700	~	塔屋		30.00	)											
## 1,290.00 77.3 997.50 9,541,245 9 11,246 97.50 前 1,290.00 77.3 997.50 9,541,245 9 11,249.40 9.541,245 円 x 12ヶ月 = 114,494,940 9.541,245 円 x 12ヶ月 = 10,892,700	~														77 537	250
a共益費(管理費)       910 円/㎡ x       997.50 ㎡ x 12ヶ月 =       10,892,700         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察して査定。         その他の収入(駐車場使用料等)       円/台 x       台×12ヶ月 +       =       0         資圏れ損失(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         空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A(%) + ( x 空室率 B(%)) +       125,387,640 円 x       4.0 %       +       +       120,372,134         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       77,537,250 円 x       96.0 % x       1.00 % =       744,358         権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)       償却年数(				1,290.00	77.	3	997.50									
B共益費(管理費の算出根拠   周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。																
その他の収入(駐車場使用料等)       円/台 x       台x12ヶ月+       = 0         貸倒れ損失(第出根拠、金額)       敷金により担保されているため計上しない。       0         空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A(%)+(x空室率 B(%))       125,387,640 円 x + 円 x       4.0 % + 円 x       4.0 % + 円 x       4.0 % + 円 x       5,015,506         以上計 + a+       120,372,134       77,537,250 円 x       96.0 % x       1.00 % =       744,358         権利金等の運用益(空室損失考慮後)       (番和年数(年) (田 x       年)       運用利回り(%) % x       = 0         その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)       円 x       % x       % = 0         総収益 + + +       121,116,492 円 (464,048 円/㎡)       464,048 円/㎡)         (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 (円/㎡)       () 内は支払賃料 正			の管山坦伽			田 <b>:</b> T	1####の#					12ケ月	=	10	,892,70	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 空室等による損失相当額				<b>-</b> })		/可及	2 2 6 2 3 0 7 7					<u></u> ケ月+		=		0 円
空室等による損失相当額 (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)× 空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+b)× (x) = 5,015,506         以上計 + a+		•		• •		敷金	こことり担			計上						0 円
( + a)× 空室率A(%) + ( × 空室率B(%)) + 円× % = 5,015,506 以上計 + a+ 120,372,134 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 77,537,250 円 × 96.0 % × 1.00 % = 744,358 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 円 × 9 × 9 = 0 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 × 9 × 9 = 0 総収益 + + + 121,116,492 円 ( 464,048 円/㎡) (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 正	空室等に。	よる損気														
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 77,537,250 円 x 96.0 % x 1.00 % = 744,358 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	( + a)x =	空室率	4(%)+(;;	× 空室率 B	(%))	+		F	) ×			% =		5	,015,50	6 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)														120		
円x %x = 00     その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					k = // )										744,35	8円
総収益 + + + + 121,116,492 円 ( 464,048 円/㎡)  (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料  事例の実際 実質賃料 正	権利金寺(	り 連用 🗈	3.次の負却額	(全至損失者	与愿役)		[真却] "		נ	‡) %	理用利 ×	凹リ(				0 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	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
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 分類象基準階の 月額実質賃料 6,683 円       b     100 ( )     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     月額支払賃料 ( 6,650 円       c     100 ( )     100 [ ]	総収益	+	+ +					121,116	5,492 円		(		464,048	円/㎡)		
a     100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100									.				T			
-     ( )     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     月額実質賃料 6,683 円 月額支払賃料 (6,650 円 ]       -     ( )     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]     100 [ ]	NO 事例都	号	実質賃料	正		点修								基準地	基準階♂	)賃料
b     100     []     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100     100	a			100		]		-				]		月額実質	賃料	
[	b		(		_   -	1						_		月額支払	<b>公賃料</b>	
$\begin{bmatrix} \frac{100}{2} \\ \frac{1}{2} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{100}{2} \\ \frac{100}{2} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{100}{2} \\ \frac{1}{2} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{100}{2} \\ \frac{1}{2} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} \frac{100}{2} \\ \frac{1}{2} \end{bmatrix}$	С		(			]	100	100			100	_		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		2,510,000	円	502,000,000 × 0.5 9	<b>%</b>	
維持管理費		17,554,270	円	125,387,640 × 14.0 9	<b>%</b>	
0.7D 0.4B	土地	13,137,900	円	查定額		
公租公課 	建物	4,267,000	円	502,000,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		502,000	円	502,000,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
建物等の取壊費用の積立金		502,000	円	502,000,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
その他費用		0	円			
総費用						
~		38,473,170	円	( 147,407 円/㎡ ) (	経費率	31.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.5	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30	%	n 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	<b>等価格)</b>	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9620
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		502,000,000 F	9	070 000 FI / 2	設計監理	
一工小庄協學、黑拉		0.0500		378,000 円 / ㎡x 1,290.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率 		0.0568		0.0397 x 40 % + 0.0518 x 30 % +	0.0846 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	28,513,600 P 109,248 円/I	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益				1	21,116,492	円
総費用					38,473,170	円
   純収益 -					82,643,322	円
   建物等に帰属する純収益					28,513,600	円
 土地に帰属する純収益 -					54,129,722	
   未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				52,072,793	
×				(	199,513	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.1	%			
		1,679,767,516	円	(	6,440,000	円/㎡)

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 3 宅地-7

		7## T D
N o	所在及び地番	不動産ID
2	福岡市中央区天神2丁目81番	2900000072723-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5-4 宅地-1

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

鑑定評価額24,000,000,000 円1 ㎡当たりの価格6,340,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3	日 (6)	[令和 7年1月]	4,610,000 円/m²
(2)空地河本口	ATI 7.5 ATI 000	/ F \ /#+b \ \ 15**	T 24 / T 15	L	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	この埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並びに 福岡市中央 「 「住居表示」等 「天神4-3			区天神4丁目41番外 -8外」					地 ( m	清 (	3,789	9 法令上の規制等					
準地	形状	敷地の利況	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			接近の状況			商業 (80,800) 防火					
	ほぼ整形 1:3	店舗 SRC8F	2B		の店舗、事 ぶ高度商業		南50 m 市道、 三方路			水道、 ガス、 下水		天神200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)			
(2)		東 80 m	n、西				50 m	煙箔	 標準的使用 高層			」 『店舗地			(,,		
)近隣地域	 標準的画地の形	1				···、,。 5 約	50 m		規模 2,000 m ² 程度、				形状 長方形				
	地域的特性	特記・特に				<del>55</del> 街 · 5 0			1								
		事項				路 -			施設				規制				
	地域要因の将 来予測											天神地					
(3)聶	(3)最有効使用の判定 高層店舗地								` ′	対象基準の個別的		三方路				+10.0	
` '	<b>監定評価の手法</b>	取引事例比	2較法	比準価格	3	6,44	0,000	円/m	ı Î	因							
σ.	適用	収益還元法	Ė,	収益価格	3	5,740,000 円/㎡											
	原		;	積算価格	3	/ 円/㎡											
	開発法			開発法による価格 / 円/㎡													
(6)市	(6)市場の特性 同一需給圏は福岡市都心部の高度商事業法人等が想定される。天神地区イオンショッパーズ福岡」等の建替な価格帯は、規模により異なるが、対				北側の開え計画が	発は、B 公表され	月治通! 1、天神	Ĵ周辺々 はビック	と比較し ゲバンに	て停 よる	滞していた 開発期待か	こが、「福	副日中	中央郵便周	引」や「		
植	、算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に れた。また 価格が変動 準地価格と	こ、収益( )する特(	価格は対 生がある	象地上にため、規	最有効使 範性はや	用の高原や劣る。	層店舗と 従って	ごルのst て、本作	建築を想 牛で比準	定し	て求めたも	このである	らが、	想定如何	可により	
(8) 公規信 示準相	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内準 化	隼 交通		地域要	街路 交通 環境		
価と	公示価格		ı	] 100		100	ſ	[ ]			補	浦 画地		因	行政		
格し をた	ASSIMIL	円/n	$\int_{1}^{2}$	— <u> </u>	[ ]		100				j	E 行政 その他			その他		
(9) 指定基準地	指定基準地都福岡中央(県)	香号 5 -	'	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 化 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -2.0 -5.0	
	前年指定基準	前年指定基準地の価格		03.5]	100	100	[110	.0]			補正		+5.0 0.0	因	行政 その他	-15.0 0.0	
	4,560,000 円/m²		n ² 1	00	[105.0]	[ 78.3]	100	100		5,310,000		その他	0.0		C 47   D	0.0	
(10) 対年 象標				<b>松</b> 新	一般的 中央区は、天神地区を中心に九州を代表する商業地域が形成され、天 要 因 神ビッグバンによる高層オフィスビルの供給が相次いでいる。												
基準 準価	- 2 基準地が 検 である場合の検討	共通地点(代表標準地等 d 対 標準地		形 状成 況										が増床り	ノニュー		
地格 の等 前か	公示価格		- 要 円/㎡ 因 +8.0 % 半年間 % の				(個別的 ) 個別的要因に変動はない。 要 因										
נו נינו		/0	1 1 7 18			1											

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-2

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面追状況	路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央7	7 福印	岡市中央区				貸家 建付地	(		ほl )方 <del>i</del>	ぎ長 形	南西15	m市道				商業 (100,498) 駐車場整備地区
b	福岡中央	_	可市中央区				貸家 建付 地	(		不到)	 整形	北西25	m県道				商業 (100,590) 駐車場整備地区
С	福岡中央:		到市中央区				建付地	(		長7	方形	南東35	m市道				商業 (100,600)
_	- 120	5														_	
d	-							(		)							
е								(		)							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		│ 推定標準値 (円/㎡)		 個別的 比較	ク要因 <i>σ</i>	) )	査定価格 (円/㎡)
а	( 10,677,	864	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]	10	,677,864	<u>10</u>	0 0.5]		10,624,7	街40 交	路 通・		0.0	11,700,000
b	( 4 019	047	100	[100.0] 100	100	100 [ 96.0]	,	105 466	10			E 0/E 6	接			0.0	6 420 000
<u></u>	4,018,	)	100.0]	[106.9]	100.0]	100	4	, 185 , 466	10	1.6]		5,845,6	23 環画		+10	0.0	6,430,000
	4,369,	085	[100.0]	100	[100.0]		4	,670,552	-	9.8]		5,852,8				0.0	6,440,00
d	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [	[ ]			10 [	0				の他		0.0	
e	(	)	100		_100	100			_10						[110.	$\vdash$	
	フまは	, D 42		100		[ ]			[	]		] o lk to o			100	$\perp$	
NO	ア事情 イの内容 変		ワ標準化	補正の内記	7					土地工	<b>乳安</b> 亾	の比較の	内訳				
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		-5 O	交通・	接近	-2.0	⊤環境	+35.0
		0.00			_  ¦行政		ところ			 行政		-20.0			0.0	L	
h	正常 %	5/日	街路		文通・接		環境		0.0	街路							
D		0.00			L		. L					i	交通・			L	-14.( 
			画地		¦行政 -		その		0.0	行政		-15.0			0.0		
С			街路		▽・技・技・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・				0.0	街路		i	交通・		+1.0	຺環境 └ └ :	-7.(
	+	0.98	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-15.0	その他		0.0		
d	9/	5/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		L   	その他				
e	9/	5/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			L		 ¦行政		その			行政			 その他			L	

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 [	]	100						<u>10</u>	]		1		
標準化	<b>쏜補正</b>	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
[	]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費			% / 月								% / 月	
地域要因の比較 街路						環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [ 標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [ ] 標準化補正 イ) 200 [ ] 100 [ ] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra   Ex	Rich ( )   Rich (	Rich (	法が適用できない場合その理由   既成市街地のため   記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   所在及び地番   所在及び地番   造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)   100   標準化補正   時点修正   付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡)   100   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   100   積算価格   日率変動率   造成	法が適用できない場合その理由	Rich   Rich	Extra   Ex	Extra   Ex	Rich   Rich	Rich (

(3	収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,901,056,882	612,524,677	1,288,532,205	588,500,000	700,032,205	( 0.9318) 652,290,009	(3.4 0.4) 3.0 %
	収益価格	21,743,000,300	円 ( 5,740	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	物の状	<b>犬</b> 況														
		用	途		建築ī	面積		( m²)		構造・「	階層		延床	面積		( r	m²)
店舗	Ì						2,652.	.00	S R	C 10	F 2	2 B			30	,687.00	
12	法上の規	制等		'				'									
用迫	地域等		基準建蔽	率等	指定容	責率	基準容	<b>容積率等</b>	地積		間口	」・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車 防火	場整備地	<u> </u>	1	00 %		800 %		800 %		3,789 m²	35	.5 m× 10	01.5 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
想	!定建物σ	)概要	地下 1 階 車場・設		上10階	i:店舗、	地下	2 階:機	械式駐	有効率 の理由		64.0 %	マルチ [・] 仕様	テナント型商	商業施設と	して標準	準的
(3)	-3 総収益	算出内	引訳										li .				
	階層	用道	È	床面	積	有効 率	有效	边面積	1㎡当 支払賃	áたり月額 料	F	<b>月額支払</b> 賃	料。	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円)
					( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗		2,	652.00	60.0	1	,591.20		6,655		10,589	, 436	10.0	0 105,894,36		1,360
1	~ 1	店舗		2,	652.00	50.0	1	,326.00		10,890		14,440	, 140	10.0	0	144,401	1,400
2	2 ~ 2 店舗 2,652.00				70.0	1	,856.40		7,260		13,477	, 464	10.0	0	134,774	1,640	
3					652.00	70.0	1	,856.40		6,655	12,35		, 342	10.0	0	123,543	3,420
2	<u>駐車場</u>			1,	515.00												
	計			30,	687.00	64.0	19	9,624.80				137,341	,776		1	,373,417	7,760
年	額支払賃	 [料								137,341,	776	円 × 12	 ケ月 =	:	1,64	8,101,31	12 円
a:	共益費(管	理費)						1	,210 円/	m² x				=	28	4,952,09	96 円
b:	共益費(管	理費)	の算出根拠	!			周辺均	地域の共	益費水差	隼等を勘算	等を勘案して査定						
		(	車場使用料	- ,						000 円/台× 90 台			ケ月+		= 3	3,480,00	
貨	倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	!)			敷金	にて充当				4.0	. 0/				0円
	室等によ - a)x 空		₹相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+		053,408 480,000			4.0	% =		7:	8,661,33	36 円
	 \上計							55,	+00,000	11 ^		4.0	70 –			7,872,07	
伢	····································		益(空室損失	考慮後	隻)		1,	373,417,	760 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =	-	3,184,81	
楮	利金等の	運用記	<b>益及び償却</b> 額	額(空室	<b>室損失考</b>	慮後)		償却给	∓数( 円 ×	:	年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
		∖に係る	保証金等の道	運用益(	空室損失	考慮後)			円×	(	%	×		% =			0 円
	<b>公</b> 位益		+ +							56,882 円		(		501,731	円/㎡)		
Ť	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠							) 内は支持			<del></del>	++ >=-				. + >+ ==	<b>、</b> 在
NO				事情	補   時;  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格  地域	域要 北較	基準院格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	∄準階€	の資料	
а	_			<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	<u>)                                    </u>	100 [	_		対象基準月額実		円/㎡	
b	b			)					100		)	100			月額支		
С				)		_					 ) 1	100			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	ᢖ	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠
修繕費		53,500,000 円	10,700,000,000 x 0.5 %
維持管理費		275,314,677 円	1,966,533,408 × 14.0 %
Λ.1Π.Λ.÷Π	土地	171,360,000 円	查定額
公租公課	建物	90,950,000 円	10,700,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		10,700,000 円	10,700,000,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		10,700,000 円	10,700,000,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用		612,524,677 円	( 161,659 円/㎡) (経費率 32.2 %
(3)-6 基本利率等			( 15.,700 15 ) (12.50 1
r:基本利率		3.4 %	g:賃料の変動率 0.4
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	—————— 等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 60
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	—————— 等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9318
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		10,700,000,000 円	設計監理料率
			340,000 円 / m²x 30,687.00 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備音
元利逓増償還率		0.0550	0.0362 x 40 % + 0.0511 x 30 % + 0.0840 x 30
建物等に帰属する純収益 ×		588,500,000 円 155,318 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		100,010 [37 111)	
			1,901,056,882 円
総費用			612,524,677 円
			1,288,532,205 円
建物等に帰属する純収益			588,500,000 円
土地に帰属する純収益 -			700,032,205 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		652,290,009 円
×			( 172,154 円/1
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.0 %	
		21,743,000,300 円	( 5,740,000 円/1

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区天神4丁目41番	290000074494-0000
2	福岡市中央区天神4丁目42番	290000074495-0000
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		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-1

価

倍率種別

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

鑑定評価額 909,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 270,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 200,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 11日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 4日 (5)価格の種類 正常価格

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	<b></b>																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福岡市中 「那の津				13†	<b>K</b>						地 ( ㎡		3,	368	法 [·]	令上の	規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現	周辺 況	②の土地の	の利	用の状	接ī	面道路	の状		供給 処理施 設状況	接		交通施設 )状況	足との	商業 (80,4 準防	400)	
	長方形 1:1.5	事務所 L S 2		事務所業務地	「兼倉庫 <i>加</i> 」 は	が多い が多い	)流通	北西2 道路、 南西侧				水道、 下水	天神	1.9	km		臨港	か他) 地区 ,400)	
(2)		東 100 m、	西西	40 m、	南 6	60 m	、北	110 m	標	進自	──────── 内使用	事務	」 所兼創	1	地		(	, .00)	
近	標準的画地の形料		 ] 約			包行		70 n		規模			500 n			形状 {	長方形	<del>,</del>	
隣 - 地	地域的特性	特記・特にな	し し			往	<b>5 ½ 2 5</b>	m臨港	道路		交通	- 天神馬	沢 北	西方	1.9 km		_		 3と同じ
域							_					i i				10 4.1			
	U LATE - 15	事項					各				施設	1				規制			
	地域要因の将 来予測	天神地区に近状維持で推移				. –		した地	域では	する	が、	地域要	因に物	寺段	の変化に	!見受	けられ	ゖず、≧	首面は現
(3)聶	最有効使用の判定	事務所兼倉庫		<u> </u>	, w. c .		•					対象基準 対象基準 の個別的 因	隼地 1 的要	争地	!				+2.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較	法比	比準価	各		27	7,000	円/	m²	_	싀							
σ.	)適用	収益還元法	Ц	又益価村	各		20	2,000	円/	m²									
		原価法	利	責算価	各			/	円/										
		開発法			こよる価			/	円/										
(6)市	万場の特性	同一需給圏の に、事務所兼 活動が活発化 土地の需要は	倉庫等 してい	の開発 Nる。ま	Ě業者等 ₹た、流	も含 通業	まれる。 務用地I	. 事務 こつい	所兼倉 ても、	庫月中川	用地に 心市往	対する 地であ	需要はる天	ま、 伸へ	企業の設 の接近性	備投資	質の積	極化に	伴い経済
ÌÉ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、 一方、収益価 過程で想定要 以上により、	格は、 素を含	収益性 なこと	ŧを反映 ∶等を考♪	した 慮す	理論的を ると、ī	な価格 市場の	であり 取引実	、観	事務所 を反明	f兼倉庫 もした比	類用地 七準価額	では 各が	重視すべ 最も信頼	き価格	各であ	るが、	その算定
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準何補正	七	地域駅 因の比 較	と 夢	国別的 更因の 比較	(			内準	Ē	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	III / m²	[	]	100	-  -	100	[	]				福田	=	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円/㎡ ————	10			] [									の他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番	亏 -	僧	寺点 多正	標準作補正	Ł	地域駅 因の比 較	七 要	国別的 更因の 比較	(			M   内   準   訳   化	Ē	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の		地の価格	ſ	]	100		100	ſ	]				補		画地		因	行政	
準検 地討		円/㎡	10			_   _[		10							行政 の他		-	その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	地の検討				動		<b>∃</b>	住宅地	奇・	新業地	のいず	れも地	価に	Pする中、 t底堅いが	状況では	ある。		
基準 準価 地格	である場合の検討     代表標準地     振荡地	理地点(代表標準 標準地	≕地守⊂	. jaj  地。 -	形	状 況	要因	∃ J i							たいるた では、需要				好な事務
公示価格 円/㎡   因別的要因に変動はない。									個別的	要因	に変	動はな(	ν I ₀						

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号	<del>]</del>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道 状況	色路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡東 7	C 福I	岡市東区				更地	(		ほ ) 方	ぼ長 形	南東36 南西35 北西25 北東30 四方路	m m				準工 (70,300) 臨港地区
b	福岡東 7	C 福I	岡市東区				更地	(		長)	方形	北東18	m市道				準工 (60,200)
С	福岡博多 C	7 福	岡市博多区				建付地	(		ほ ) 形	: ぼ整 ;	北東5 m 南東8 m 角地					準工 (70,200)
d	-	51						(		)							
е	-							(		)							
NO	取引(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準(		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	( 243	,660	100 [100.0]	[112.2] 100	100	100 [105.0]		260,368	<u>10</u>	0 6.0]	]	271,2		計路 泛通・	C	0.0	277,000
b	(	,427	100 [100.0]	[112.0] 100	100	100 [100.0]		305,118	10	0 1.1]	1	274,6	į	妾近		0.0	280,000
c	(	)	_100	[100.0]	100	_100			_10	0				環境 画地		0.0 2.0	·
d	(	,586	[100.0] 	100	100	[101.0] 		249,270	_10	2.4] 0	J	269,7	í	<b> </b>		0.0	275,000
e	(	)	[ ] _100	100	100	100			_10	0	]		_	その他	[102.	0.0 <b>0</b> _]	
NO	ア事情	イ月率	<u></u> ウ標準化	100 補正の内記	[ ] 7	[ ]			[			の比較の	内訳		100		
	の内容	変動率					_										
a		% / 月 +1.11			_   交通・接 		環境		0.0	街路	<del>.</del> 	i		接近	0.0	□環境 □	<b>-</b> 4.0
			四地		¦行政 		その		0.0	行政			その他		0.0	·	
b		% / 月 +1.00			_   交通・接 		環境			街路		i	交通		+1.0	· 環境 - 	+10.0
			凹地		         		その		0.0	行政			その他		0.0	T	
С	正常	% / 月 0.00			_   交通・接 		環境			街路		-12.0				· 環境 - 	+5.C
d		04 / 🖯	画地	+1.0	     		その一		0.0	行政 —— 街路		0.0	その他		0.0	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	
u		% / 月	街路     画地		│交通・接 └ ├ 行政		_環境 └ ├その			田路  行政		 	交通 ·  その(t			· 烬児   	
e		% / 月			1リ以    交通・接	·····································	_ ての - 環境			街路		 	交通・			- 環境	
_		.v / /3	151日     画地		¦又過:按 └ ¦行政	. <del>~ -</del> 	^坂 児     その			田四  行政		!	文地  その(f			ペスプ     	
			四元		1 J LLX		1 2 07	ie.		ΊJΨX	•	 	ון כט	8			

積算価格算	草定内	訳													
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内	こ存し	ており、±	_地(	の再調達	を原価の	把握が困	難であ	るため	<b>か</b> 。
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準	化補正	時点修	隆正	造修	成工事費の補 正後の価格
(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
		100	)							10	00		_]		
		L	J	100						l l	J	100	0		
付帯費用 標準化補正 時点修正							除した価格				要因の比	個別的	り要因の	再	調達原価
(円/	m²)						l ha		m²)			LU#X			(円/m²)
		100	)					(	%)	1(	00		_]		
		l l	J	100						l I	J	10	0		
热成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			P	] / m²			
沢						·									
事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
域要因の比	較		街路	<u>'</u>	交通・接近 環境 行政 その他					I					
	-1 原信 -2 造師 素地の 円 / 寸帯 ( 度修 R	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 100 「「 標準化 (円/㎡) 東京の 月率変動率 %/月	-1 原価法が適用できないは -2 造成宅地内等に存し原作 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地のの価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地内I -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 - 所在及で表地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-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         -2       造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格         造成事例番号       -       所在及び地番         素地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「回り」       「四月/㎡」         対帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「回り」       「回り」         (円/㎡)       「回り」       「回り」         (円/㎡)       「同り」       「同り」         (円/㎡)       「日本変動率」       「同り」         (円/㎡)       「日本変動率」       「同り」         (円/㎡)       「日本変動率」       「同り」         (日本)       「日本変動率」       「同り」         (日本)       「日本の動産」       「日本の動産」         (日本)       「日本の動産」       「日本の動産」	-1 原価法が適用できない場合その理由	「中華	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日	一日   「原価法が適用できない場合その理由	・ 原価法が適用できない場合その理由       既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困った。         ・ 造成事例番号       ・ 所在及び地番         素地の取得価格       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格 (円/㎡)       造成工事費 標準化補正 時点修正 (円/㎡)       標準化補正 時点修正 (円/㎡)       100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ]	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   空域を地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   では要している。	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	76,843,296	19,422,800	57,420,496	33,867,500	23,552,996	( 0.9797) 23,074,870	(3.8 0.4)
	収益価格	678,672,647	円 ( 202	2,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用			建築[	<b></b>		( m² )		構造・『	皆屋		延床	<b>面</b> 看		( r	m²)
声効び半へ				是米	<u> </u>	4 00/						22//				
事務所兼倉庫						1,800	0.00	S	2 F	•				3	,600.00	
公法上の対	規制等	甘淮珠盐	- <del>1</del>	+b == == 1	生址	##	· 京建安学	↓此√圭		88 -	1 歯に		<b>拉西</b> 诺取			
用途地域等 商業		基準建蔽	(平寺	指定容和	貝平	<b>基</b> 华	容積率等	地積		间上	・奥行		前面道路、前面道路:		25	5.0 m
商業 臨港地区 準防			100 %		400 %		400 %	3,	,368 m²	45.	.0 mx	75.8 m	特定道路ま			m
想定建物(	の概要	2 階建事	務所刻	廉倉庫と	して想象	Ē		σ	有効率)理由	1(	00.0 %	事務所	兼倉庫として			
(3)-3 総収割	<b>金算出</b> 点															
<u>`                                    </u>	用道		床面	積	 有効 率	有	対面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	翻支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
ra/e				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	o権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 ~ 1	事務戶	所兼倉庫	1,	800.00	100.0		1,800.00		1,860		3,348	,000	8.0	0	26,784	4,000
2 ~ 2	事務戶	所兼倉庫	1,	800.00	100.0		1,800.00		1,860		3,348	,000	8.0	0	26,784	1,000
~																
~																
~			3	600.00	100.0		3,600.00				6,696	000			53,568	3,000
計	Tild		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	000.00	100.0		0,000.00									
年額支払貸 a共益費(電								円/㎡		000 F	円 x 12	ケ月 <del>=</del> 12ケ月		80	0,352,00	00円
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		の算出根拠	Л			共益				はなし						0 []
•		車場使用料					220 5 2 75	円/台			台x 12		-	=		0 円
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額	頁)			敷金	等により	担保されて	ているた	め計	上しない	, 1				0 円
空室等に	よる損失	<b>人相当額</b>		<b></b>			80,3	852,000 円	×		5.0	%	·			
( + a)x 3	空至率 /	4(%)+(	× 空	至率B(	(%))	+		円	×			% =			4,017,60	
以上計		 4/8584	- +v -= /-	<b>4</b> \			50 500	000 FB		0.04			20.04	70	5,334,40	
		益(空室損失 益及び償却			唐後)		53,568, 償却年	000 円 × F数/		.0 % 軍)	× 運用利		00 % =		508,89	96 円
							I봇시나	円×		%	x	л <b>ы</b> У (	=			0 円
		保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%			% =			0円
総収益		+ +	任业を	会しし	п	,	\ <b>.</b>	76,843,	,296 円		(		22,816	円/㎡)		
(3)-4 1 m ² NO 事例图		サイス (円 /	実際	事情社正		( 点修	)内は支払 標準化 補正	ム真科 建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a		(13)	,	100	_ L		100	100	100		100	_		対象基準月額実	階の 質賃料	
-		(	)	l	] 10	J	[ ]	[ ]	l L	]	l	]		□÷≠÷	1,762 F	円/㎡
b				<u>100</u>	_	]	100 [ ]	<u>100</u>		]		- 1		月額支	払賃料 1,750 F	円/㎡)
-		(	)	L	1			' '		-	-	1				

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Э	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		2,875,000	円	575,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		4,017,600	円	80,352,000 × 5.0 %	)	
\10\\ <del>\</del>	土地	6,492,700	円	查定額		
公租公課	建物	4,887,500	円	575,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		575,000	円	575,000,000 × 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		575,000	円	575,000,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0	円			
総費用 ~		19,422,800	円	( 5,767 円/㎡ ) (;	経費率 2	25.3 %
(3)-6 基本利率等						
r : 基本利率		3.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	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	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		575,000,000 F	<del>"</del>	455 000 TI ( " 2 0 000 00 " 2	設計監理	
二工厂任地灣、黑安		0.0500		155,000 円 / ㎡x 3,600.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		33,867,500 F 10,056 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益				7	6,843,296	円
総費用				1	9,422,800	円
純収益 -				5	7,420,496	円
建物等に帰属する純収益				3	3,867,500	円
土地に帰属する純収益 -				2	3,552,996	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			2	3,074,870	円
×				(	6,851	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4	%			
		678,672,647	円	(	202,000	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 5 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区那の津4丁目13番	2900000103936-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38 39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サジェスト不動産鑑定事務所
福岡中央(県) 5 - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 久保田 茂

鑑定評価額1,500,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,730,000 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1E	┨ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	1,340,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATD 7/2 0/2 04/5	1 / C ) / T + 2 O 15 * 5	<b>工尚</b> 体	_`路 [´] 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市中央区 ∤3 - 6		丁目108	8番3外					地 ( m	也積 ㎡)	(	866	注	令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	) 状況	供給 処理施 設状況	接		交通施記 )状況	ひとの	商業 (80 防火	,500)	
	台形 1:1.5	店舗兼共同	住宅		の店舗併用務所ビルが		北西25 市道	5 m		水道、 ガス、 下水	赤坂	Ź500	m		駐車	・の他) 国場整備は 0,500)	也区
(2)		東 100 m	· 西	150 m、	南 50	m、北	100 m	標準	 集的使用	1 高層	店舗	兼共	同住宅地	1	•	. ,	
近	標準的画地の形	状等	引口 約			<b>方</b> 約	30 m		模		750 ı			形状長	長方	·····································	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	なし			街 25	m 市	道	交通	赤坂馬	沢 北	比西方	500 m	法令	· 対≨	象基準地	と同じ
13%		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	中高層の原まれ、今後							ある。	オフィ	スの	競争	力はやや	9劣るか	が、′	住宅需要	は見込
(3)	そう そうな とうない とうない とうない かんしょう かいまい とうしん もんしん かいまい とう かいまい とう かい かいま しんしん かいまい しょう	高層店舗親	東共同住	宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		ない	la .				
` '	監定評価の手法 (注: ア	取引事例出	:較法	比準価権	各	1,79	0,000	円/m	า้								
0,	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各	1,58	0,000	円/m									
		原価法		積算価格			/	円/m	_								
		開発法			よる価格		/	円/m		÷ /> `= ±	_ 1 11 . 1 _45			==+	41.5	1214-11	
(6)∄	5場の特性	同一需給圏 マンション 所用途とし おいては不	'の開発' 'ての需要	を目的と 要も再び	:する不動! に高まってし	産業者では	ある。) 内全体と	丘年はで こしてに	[†] 中心i t、一i	部のオフ 定規模σ	7ィス )敷地	.賃料 !が確	が高止ま 保しにく	:りして くなっ	いる	らことから	ら、事務
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事例比 元法は、第 である個人 切に反映す	定過程し 、は、収割	こ多くの 益性より	仮定を含む も市場性を	むことか [。] を重視し	ら、客額 て取引意	現性がえ 意思を決	乏しく <b>i</b> 央定する	説得力に ると考え	も劣	る。 る。	また、本以上のこ	件にお	ける	ぬ型的な	は需要者
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[	]	100	100	[	]			1	補	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円 / n	า๋ 1	00	[ ]	[ ]	100	)					の他			C 47   D	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)	号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-7.0 +4.0 -5.0
基の準検	前年指定基準	≝地の価格 ,000 円/n	,  -	10.9]	100	100	[100		1,73	30,000		Œ	画地 行政	0.0	因	行政 その他	-10.0 0.0
地討	<u>'</u>	<u> </u>	'		[]				a14 ! -	144 "	шш		の他	0.0	1400	3 2 40 7	11L/T ~
(10) 対年 象標	のり、別午信学1111代	1,5	60,000		価 変 格 動	要因										見られる。 ミってきて	
基準	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	を通地点(代表を す 標準地	宗华地寺と	2何一地,	形 状 成 況	1 1				るエリ 取得需				₹の人気	が高	高く、共同	目住宅地
地格 の等 前か	公示価格	- 円/㎡ 因		(個別的)要 因		別的要	関に変	動はな	l 1 ₀								
יט עט.	タ割平   十旧	י דוט.ט יי ע			% の	1											

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 6 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳												
NO	取引事 例番号	, J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形状	技	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付地	(		長方刑)	<b>西15</b> m	市道			商業 (100,600) 註車場整備地区
b	- 20 福岡中央		<b>一</b> 岡市中央区				貸家			ほぼ長	長 西10.9	m市道			 商業
	- 90						建付地	(	•	方形	北7.9 n				(100,400)
c	福岡中央	_	岡市中央区				建付地	(	,	台形	北20 ml	国道			商業 (90,400)
	- 30														
d	福岡中央 C - 131		岡市中央区				貸家 建付地	(	,	不整刑	東20 m! 北西7.3 角地				商業 (100,400)
e	_							(	,	)					
NO	取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	域要 北較	 推定標準 格(円/㎡			ס	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.0]	100	100			100			街路		0.0	
b	2,088,	, 555 Y	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]	2	,172,097	100		1,836,0	D92 交通 接近	•	0.0	1,840,00
	1,833,	,680	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]	1	,780,272	[ 94		1,893,9		(	0.0	1,890,00
C	( 1,942,	861	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2	,078,861			1,738,	画地	(	0.0	1,740,00
d	(	)	100	[105.0]	100	100	_	, 0, 0, 001	_100		1,700,	行政	(	0.0	1,7 10,00
	1,629,	,415	[100.0]	100	[100.0]	[ 98.9]	1	,729,915	[102		1,695,9	995 その1		0.0	1,700,00
e	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]			[ <b>100</b> . 100	.0.	
NO	ア事情 つの内容 変	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地域要	要因の比較の	D内訳			
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-3.0	交通・接迫	丘 0.0	環境	+22.
	+	+0.80	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-5.0	  交通・接記	년 +1.0	環境	-2.
		0.00	画地	+3.0	   行政		-   <del>そ</del> の			 行政		と ここ こここと こここ こここ こここ こここ こここ こここ こここ こ	0.0	. L	
c	正常 9	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			 街路		<u> </u>  交通・接i		環境	+22.
	+	+0.70	 画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の		-	 行政		_     その他	0.0	. L	· <b> ·</b>
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		<u> </u>  交通・接迫		環境	0.
	+	+0.83	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		 ¦その他	0.0	. L	
e	9,	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路	3.0	<u> </u>  交通・接迫		環境	
			  画地		¦行政		¦~	 他		 行政		_  ¦その他		. <u>L</u>	
_	             				1		i					〔比準価格			<b>0,000</b> 円 / m

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 [	]	100						<u>10</u>	]		1		
標準化	<b>쏜補正</b>	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
[	]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [ 標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [ ] 標準化補正 イ) 200 [ ] 100 [ ] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra   Ex	Rich ( )   Rich (	Rich (	法が適用できない場合その理由   既成市街地のため   記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   所在及び地番   所在及び地番   造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)   100   標準化補正   時点修正   付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡)   100   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   ( 円/㎡)   100   積算価格   日率変動率   造成	法が適用できない場合その理由	Rich   Rich	Extra   Ex	Extra   Ex	Rich   Rich	Rich (

(3	収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	163,245,369	45,297,041	117,948,328	70,092,000	47,856,328	( 0.9122 ) 43,654,542	(3.6 0.4)
	収益価格	1,364,204,438	円 ( 1,586	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	定建物の	大況									可中央(県) 	5 - 6		
	用	途	建築	面積	( m²)		構造・	皆層		延床面	ī積		( n	 n² )
店舗兼共	同住宅				476.81	R C	15	F				5,	175.78	
公法上	の規制等													
用途地域	<del></del>	基準建蔽率等	手 指定容	<b>積率</b>	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 防火	備地区	100	%	500 %	500 %		866 m²	23.0	m× 32.	.0 m	前面道路: 特定道路ま	—		.0 m m
想定建	物の概要	1階はフロ 3㎡程度)	─ └ ア貸店舗、 、機械式馬	2階以_ 主車場(:	上は住宅(1 L 2 2 台)を想定		有効率 D理由	81	.7 % 店	舗兼井	共同住宅ビル	レとしては	標準的	
(3)-3 総	収益算出に	<u>└────</u> 为訳												
階層	用i		下面積	有効率	有効面積	1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	 たり月額 ·	月客		i a	保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円	) b	権利金等(月数	数) b権利金等		(円)
1 ~	~ 1 店舗 459.88 1				64.38		5,120	329,626			6.0	)	1,977	,756
	共同住宅 336.85 88				297.35	2,710			805,81	,819				,819
2 ~											1.0	-	1,611	,638
3 ~	15 共同住宅 336.85 88			88.3	297.35		2,890	859,342			2.0		1,718	
~														
~														
			F 47F 70	04.7	4 007 00				40 000 00	,,			13,955	,021
計			5,175.78	81.7	4,227.28				12,306,89				23,954	,530
年額支									x 12ケ				,682,69	
	貴(管理費)				田江地柱の井	200 円/m			28 m²x 12		=	10	,145,47	2 円
	,	の算出根拠 車場使用料等	<b>)</b>		周辺地域の共	:盆質小华 ,000 円/台			ョル U に。 台x 12ケ			= 6	,336,00	0 円
	•	  根拠、金額)	<i>'</i>		敷金等により	-								0 円
	による損失					828,164 円			4.0 %					
		A(%)+( x	空室率 B	(%))	+ 6,	336,000 円	} ×		10.0 %	ó =		6	,946,72	7 円
以上計												157	,217,43	7 円
		益(空室損失考			1	021 円 ×		.0 % ×			) % =		133,96	8 円
		益及び償却額(			償却: 23,954,	530 円 ×	4 ± 96	.0 % ×		) (ا 0.	1.00 %) 2563 =	5	,893,96	
		る保証金等の運用	益(空室損失	卡考慮後)		円 ×		% x			% =	FT / 2		0円
総収益		· + +  の月額支払賃*		ьп	( ) + + +	163,245	,309 円		(		188,505	[]/III)		
` '	<u> </u>	プログログログログ 事例の実際 実質賃料 (円/m)	祭 事情 正		( )内は支 点修 標準化 補正		各 地域	或要 比較   柞	基準階 各差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地	基準階σ	 )賃料
a	-	(	100		<u>100</u> [ ]			)	100			対象基準[ 月額実質	階の 賃賃料 2,830 円	 g/m²
b	-	(	100		<u>100</u> [ ]		100	)	100			月額支払 (	ム賃料 2,710 円	9/m²)
С	-	(	100	[	] <u>100</u>	<u>100</u>		)	100			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	<b>額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		6,600,000 円	1,320,000,000 x 0.5 %	
維持管理費		21,341,341 円	164,164,164 x 13.0 %	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	3,495,700 円	查定額	
公租公課	建物	11,220,000 円	1,320,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 10	000
損害保険料		1,320,000 円	1,320,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		1,320,000 円	1,320,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		45,297,041 円	52,306 円/㎡) (経費率 27.7	% )
(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	等価格 )	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 6	0 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 3	0 年
c :設備割合(設備価格:建物等	<b>等価格)</b>	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数 1.	5 年
m:未収入期間		2.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.912	2
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		1,320,000,000 円	設計監理料率	
二毛氏協學。黑花		0.0504	248,000 円 / m ² x 5,175.78 m ² x (100%+ 3.00 躯体部分 仕上部分 設備	)%) 請部分
元利逓増償還率		0.0531		20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	70,092,000 円 80,938 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			163,245,369 円	
総費用			45,297,041 円	
純収益 -			117,948,328 円	
建物等に帰属する純収益			70,092,000 円	
土地に帰属する純収益 -			47,856,328 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		43,654,542 円	
×			( 50,409 円	/ m² )
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %		
		1,364,204,438 円	( 1,580,000 円.	/ m² )

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3	2900000086298-0000
2	福岡市中央区舞鶴3丁目109番	2900000086299-0000
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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社
福岡中央(県) 5 - 7	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 柗嵜 洋平

鑑定評価額588,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,730,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 17日	(6)	[令和 7年1月]	1,350,000 円/㎡
(2) 京北河木口	ATI 7.7 0.0 04.0	/ F \ /#+b \ \ 15 \ \ 7	工类体物	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	三の理由の要旨														
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市中央 「天神3-			2番					地 (m	積 (		340	Ìā	き 令上の 麸	見制等
地地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	]の土地のネ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	主要な交通施設 接近の状況			準防	,500) 5	
	長方形 1.2:1	店舗兼共同住宅 RC 7F 1B		の飲食店とぶ商業地域		南西15 市道	m	:	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	天神	1520 m	1			∃の他) ■場整備 ^は	也区
										L .				(90	,500)	
(2) 近	範囲	東 30 m、西	30 m、		`	150 m		的使用				<b>B</b> 務所地				
隣	標準的画地の形料	1 1 1 1 1 1 1	約 20	m、 奥行	約	15 m、	規模				n程度		形状!	_		
地	地域的特性	特記 特になし			街 15	m市道		交通	天神	沢 北	洒方5	520 m	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項			路			施設	į				規制	!		
	地域要因の将 来予測	中高層の飲食店であり、今後も						けのま	ま推移	する	ものと	と予測す	「る。」	占舗	用地需要	は堅調
(3)	最有効使用の判定	中高層店舗兼事	務所地						対象基準		ない					
(5)3	 艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価材	 攵	1 77	0.000	円/㎡		の個別的 因	刊安						
` ′	温定計画の子次 D適用	収益還元法	収益価材			- ,	円/㎡									
		原価法	看算価t		1,500		円/㎡									
		開発法		<u>'</u> こよる価格			円/㎡									
(6)ī	市場の特性	同一需給圏は、「 や店舗ビル等の「 、当面は現状を終 格帯を把握する	開発を行う 維持するも	大手不動きのと予測で	<b>奎開発業</b> 律	<b>当等であ</b>	る。立:	地に優	見位性か	「認め	られる	る商業地	に対す	る	悪は旺盛	盛であり
` ˈi	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 場行動を反映し、 ことから流動的 量して、指定基準	低位に試 となる面を	ば算されたし 否定できる	収益価格I ず、ややi	こついて 説得力が	は、建 劣る。	物の規 以上よ	見模・月 こり、本	建等 件で	や賃米	斗の設定	こにおい	17、	想定要認	素を含む
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	植格	内	<b>草</b> 3	野路 支通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円/㎡	100	100	100	[ 100	1					画地 亍政		因	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	 対象基 の比準 (円 /	■価格	内	票 街	5路 交通	0.0	地域	街路 交通	-3.0 -2.0
定ら基の												環境 画地	0.0	要因	環境 行政	-3.0 -10.0
準検	││ 別年指疋基準 ┆ │	_  -	[110.9]	100	100	[100		1.720	0,000			<b>亍政</b>	0.0		その他	0.0
地訂	<u>'</u>	,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 83.0]	100		.,(	, , , , , ,		~0	の他	0.0			
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	1,560,00		価 変 格 動	要因		盛な土 [」] 地価への	也需要 の警戒	により [;] 感や金 [;]	不動產 利動作	音市場I可には	は活発で 注視を要	である- 要する。	-方で	で、急速に	上昇し
基準準個	- 2 基学地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地が	^{記)} 形 状 成 況	世 英 医		神地区に 得需要の								<b>新業用地は</b>	対する
地格の等前が	公示価格	+10.9 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的		別的要因	因に変	動はなり	l 1 ₀						

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-2

(1)	比準価格算	章定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	き番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画りの形式	世 接面	i道路の ใ		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央: C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整开	形 東20 北西7 角地					商業 (100,400)
b	- 1319 福岡博多 C	7 福間	岡市博多区				建付地	(	,	不整形)	形 南西2 南東8 北東4 三方路	m	Ī.			商業 100,500)
С	福岡博多C	7 福岡	岡市博多区				建付 地 地	(	"	長方形)	杉 北西15	2 m市道			(	商業 90,500) 注車場整備地区
d	- 130 福岡中央 C	7 福岡	岡市中央区				建付地	(	,	不整 <del>万</del>	杉 北西2	1 m県道	Ī.		Ī	商業 90,400)
е	- 40	2						(	,	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域	或要 北較	推定標準格(円/r		四月 個別的 比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
a b	( 1,629,	) 415	100 [100.0]	[105.0] 100 [111.6]	100 [100.0]	100 [ 98.9]	1,	,729,915		5.1]	2,009	, 193	世界 街路 交通・ 接近		0.0	2,010,000
	1,821,	895	[100.0]	100	[100.0]		2	,037,309	[112	2.0]	1,819	,026	環境		0.0	1,820,000
c	1,519,	846	[100.0]	100.0]	[100.0]	[100.0]	1,	,519,846		3.5]	1,757	, 047	画地 行政		0.0	1,760,00
d e	1,218,	186	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ] 100	1,	,294,012	100 [ 87	7.0]	1,487	,370	その他	[100.	0.0	1,490,00
		1	[ ]	100	[ ]	[ ]			[	]	EC 0 11:±	0 T +10		100.		
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内部	7				-	上地塊多	要因の比較	の内訳				
a			街路	0.0	-  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通	・接近	+2.0	環境	-8.0
	+	0.83	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		<del>そ</del> の		0.0		
b		6/月 ·1.05	街路  画地		   交通・接     一		環境  その			街路  行政		₎ 交通 -	•接近  他		· 環境 - 	+12.0
_	正常 %	6/月	街路		       交通・接		環境		0.0	街路			・接近	-6.0	- 環境	0.4
•		0.00					-     <del>そ</del> の			 行政		)		-6.0  0.0	L	-8.0
d	正常 %	6/月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路		/   ·   交通		+3.0	環境	-8.0
	+	0.46	 画地		 ¦行政		その			 行政		 ) ¦その		0.0	L	
e	9/	6/月	街路		¦ ┆交通・接	近	環境		í	街路		-	・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		└ ├その	 /H1		 行政		-	 (#1		L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地内で	であり	、再調達原	原価の	 の把握か	「大大学」	であるため	0		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	易合(	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		)価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	L10	]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	2補正	時点修正		E後σ	費用の補修 )価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	勺要因♂	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		00		
Ş	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	玄	∑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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	60,420,989	18,822,424	41,598,565	23,631,600	17,966,965	( 0.9462) 17,000,342	(3.6 0.4)
	収益価格	531,260,688	円 ( 1,560	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-	·2 想定建	建物の 壮	犬況												
		用	途	建築	面積		( m²)		構造・降	皆層		延床	面積		( m²)
店舗	兼事務所	Ť				230	0.00	R C	8 F	=				1,470	0.00
公	法上の規	制等		'			'					·			
	地域等		基準建蔽率	等 指定容	積率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業駐車防	。 場整備均 i	区	90	) %	500 %		500 %		340 m²	20	.0 mx	17.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	15.0 m m
	定建物の	)概要	1~2階は	店舗、3	~ 8 は事	務所を	E想定		有効率 の理由		72.8 %	標準的	なレンタブル	<b>V</b> tt	
(3)-	-3 総収記		 り訳												
`	階層	用道	<u>余</u>	末面積	有効率	有	可 対面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ↓	F	<b>朝支払</b> 賃	5米斗	a保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
				( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	o権利金等(月数	b権利金	等 (円)
1	~ 1	店舗		180.00	65.	0	117.00		5,500		643	,500	12.0	) 7	7,722,000
2	~ 2	店舗		230.00	75.	0	172.50		4,500		776	, 250	12.0	) 9	9,315,000
3	~ 6	事務戶	所	190.00	75.	0	142.50		3,900		555	,750	8.0	) 4	4,446,000
7	~ 8	事務戶	折	140.00	75.	0	105.00		3,900		409	,500	8.0	) 3	3,276,000
	~	塔屋		20.00	1										
	計			1,470.00	72.	8	1,069.50				4,461	,750		41	1,373,000
年	額支払賃	 <b>5</b> 料							4,461,	└── 750	円 × 12	 ケ月 =		53,54	41,000 円
a	共益費(管	(理費						700 円/r	n² x	106	9.50 m²x	12ケ月	=	8,98	83,800 円
b <del>;</del>	共益費(管	管理費)	の算出根拠			周辺	旦地域の共	益費水準	等を勘案	€して	て査定				
		•	車場使用料等	)				円/台			台x 12	ケ月+		=	0 円
			根拠、金額)			敷金	ことり担			計上		. 0/			0 円
空 ( H	室等に┛ ⊦ a)x st	こる損ダ ≧室率 <i>F</i>	<b>⊧相当額</b> A(%)+( →	· 空室率 B	(%))	+	62,3	524,800 F	э х 9 х		4.0	% =		2 50	00,992 円
IJ	上計	+ a+						<u>'</u>	<u> </u>			70			23,808 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失考	慮後)			41,373,	000 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =	39	97,181 円
棔	利金等の	運用記	益及び償却額(	空室損失者	<b>蒼慮後</b> )		償却给	₹数( 円 ×	í	<b>筆</b> ) %	運用利	回り(	%) =		0 円
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の運用	用益(空室損	失考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
松	<b>W益</b>	+	+ +					60,42	0,989 円		(		177,709	円/㎡)	
(3)-	-4 1 m² ≝	たりの	D月額支払賃料	料の算出根	拠	(	) 内は支持	<b>人賃料</b>							
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	補一時	点修	標準化補正	建物机 差修正	各 地地	或要 比較	基準區格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	準階の賃料
а				100	[	]	100	100		)	100	- 1		対象基準階(月額実質質	
b			(	100			_100	_100			_100	-		月額支払賃	
С	-		(	) [	] 10	00	100	100	] [	]		]		基準階 2	F B
	-			) 100	]   10	00	[ ]	[	]   100	]	100	]			

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠								
修繕費		2,095,000 円	419,000,000 x 0.5 %								
維持管理費		8,128,224 円	62,524,800 × 13.0 %								
/\10 /\÷#	土地	4,199,700 円	查定額								
公租公課	建物	3,561,500 円	419,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000								
損害保険料		419,000 円	419,000,000 × 0.10 %								
建物等の取壊費用の積立金		419,000 円	419,000,000 × 0.10 %								
その他費用		0 円									
総費用		18,822,424 円	( 55,360 円/m²) (経費率 31.2 %								
(3)-6 基本利率等		.0,022,12113	( 00,000 13 ) (MER 1 0.112.0								
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								
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30								
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	—————— 等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15								
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9462								
(3)-7 建物等に帰属する純収益											
項目	查	定額	算 出 根 拠								
建物等の初期投資額		419,000,000 円	設計監理料率								
			277,000 円 / m ² x 1,470.00 m ² x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部								
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30								
建物等に帰属する純収益 ×		23,631,600 円 69,505 円/㎡)									
総収益			60,420,989 円								
総費用			18,822,424 円								
			41,598,565 円								
建物等に帰属する純収益			23,631,600 円								
土地に帰属する純収益 -			17,966,965 円								
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		17,000,342 円								
×			( 50,001 円/r								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %									
		531,260,688 円	( 1,560,000 円/r								

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区天神3丁目142番	290000073796-0000
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		

(2)実地調査日

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 8 宅地-1

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

鑑定評価額 190,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 886,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 650,000 円/m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 倍 線

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 7月 3日

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福岡市中央 「高砂 2 -			2 1番				地積 (㎡)	(	214	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	足との	(80,400) 準防	
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S 6		D店舗兼共同 「隣型の商業	K11L1 <del>-1</del>	北西7 m 市道		水道、ガス、下水	西鉄平	尾800 m		(その他)	
(2)	-	<b>-</b>							- 4-34			(90,400)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 30 m、西 大等 間口	•	m、 奥行	m、北 ī 約	70 m   †	^{崇华的使} 規模		占舗兼 220 ㎡程	共同住宅地 B.E.	-		
隣	地域的特性	特記・特にない	טו ניא	, m, ×1.	近 街!7 m		交道			±/文、 東方800 m		▽プハン ┌ ┆対象基準地。	と同じ
地域	5 7731312								175 40	>K7,1000 III			21,30
	14 LATE - 15	事項			路		施記				規制		
	地域要因の将 来予測	当エリアは天神   地価は今後も上					中心部の	の共同住	宅適地口	こ比べ未た	割安	感が残ること	から、
(3)聶	景有効使用の判定	中層店舗兼共同					(4	)対象基準 の個別的		l I			
(5)銷	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	———— 格	889	9,000 円	/ m²	因					
σ.	適用	収益還元法	収益価	 格	686	5,000 円	⁄ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円/	⁄ m²						
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)計	万場の特性	同一需給圏は、 住宅の建築を企 需要の強いエリ る地域であるが	図する不動 アである。	動産業者が「 その利便「	中心となる 性と強い <b>質</b>	る。天神、† 賃貸需要をす	専多のビ 背景に住	ジネスコ 宅家賃に	リアへは上昇傾に	の接近性に 句にあり、	恵まれ高い地	ιた地域にあり 也価上昇率を示	、賃貸
\	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は福岡 、周辺では賃貸 想定項目が多数 価格を重視し、	用の店舗 介在する。	兼共同住宅等 ことから規範	等も見られ 範性にやり	1、また商業 5劣ると判 <b>2</b>	業地にお 断した。	いては重 したがっ	i 視すべ て、本f	き価格であ	るが、	試算の過程に	おいて
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 建価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	一 小元価格		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				1J以 その他		20718	
(9) 指か 定ら	福岡中央(県)	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 之準価格 ]/㎡)	標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 +9.0 +21.0
基の 準検	1 前生指定县港	地の価格	[110.9]	100	100	[100.0]			補  正	画地 行政	0.0	因 行政   その他	0.0 +20.0
地討	4 000	,000 円/㎡	100	[100.0]	[161.4]	100	8	886,000		その他	0.0	C 07 12	+20.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 医	`m + -	家の賃貸目立つ。	共同住宅 利便性が	への投資高く割安	意欲は強く	、関 対 域の ^t	東、関西方面か 地価は上昇傾向	らの投  。
基準	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 -	形 状 成況	地域要医							ご割安感が残る 引き続き強く上	
地格 の等 前か	公示価格	+16.0 % 半年	- 円 / ㎡ - - - -	要 因 %の	(個別的)要 医	1	的要因に	変動はな	, 1,				
				1	-								

福岡中央(県) 5 - 8 宅地-2 3 試算価格算定内訳

<u> </u>	<b>政异</b> 侧作												田田山	十大(宗)	5 - 6	0 七地-2
(1)	比準価格質	算定内	]訳													
NO	取引事 例番号	J	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	o J	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央	7 福	岡市中央区				建付地	(		長7	方形	北西4 m	市道			商業 (90,240) 駐車場整備地区
I.	- 20	_	□+++ <b>□</b>								<b>→</b> =	الر <del>ة</del> م 5	*			<del>****</del>
b	福岡中央 C - 90		岡市中央区				更地	(		方が	ぎ長 形	北東3.5	M巾追			商業 (90,240) 駐車場整備地区
С	福岡中央		岡市中央区				建付			正	 方形	北東11				 商業
	С						地	(		)		南東3.5	m			(100,400)
	- 131	1										角地				
d	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付地	(		ほl 方デ	ぎ長 形	北西7.3 南西5.3 角地				商業 (100,400) 地区計画等
e	- 131	3														
	_							(		)						
NO	取引促(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準( (円/㎡)		別的要因( (較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 957	192	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		004 004	100	0 <u> </u>		000 0	街路		0.0	992 000
b	( 857,	,40Z )	100.03	[100.0]	100.03	100.03		884,921	_ 100			882,2	<u>/4</u> 交通 接近	- (	0.0	882,000
	1,016,	,752	[100.0]	100	[/]	[100.0]	1	,016,752		2.9]		900,5	78 環境	ŧ (	0.0	901,000
С	( 754,	) .973	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		789,761	100 [ 88	0 <u> </u>		893,3	95 画地	<u>t</u> (	0.0	893,000
d	(	)	100	[106.3]	100	100		<b>,</b>	_10			, .	行政	ζ (	0.0	
_	967,	,600	100.0]	100	[100.0]	[102.0] 100	1	,008,391	10	4.4]		881,4	61 <del>Z</del> 0		0.0	881,000
е	(	1		100		[ ]			[	]				[ <b>100</b> . 100	<u>. U</u> .	
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳		·	
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +6.0	環境	+5.0
	-	+0.80	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		-8.0	その他	0.0	. L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	-   交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接	近 _{+10.0}	環境	+20.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		 -8.0	 その他	0.0	·	
c	正常 9	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	-15.0
		+1.33			- -  行政		その			 行政			その他			- 13.0
Ч	正常 9	<b>〜</b> / 日	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		一一一	
J		+1.26			. <u>.</u>		· L					i				+10.0
_		, , p		+2.0	行政     充漢・接		その		0.0	行政 ———		0.0	その他	0.0	, 100 tz-	
е	9	70 / 月	街路 		交通・接	₹¥I 	環境			街路			交通・接		·環境 - 	
			画地		¦行政		その	他		行政			その他			
オŀ	<b>北準価格決</b>	定の現	里由										〔比準価	格:	88	<b>9,000</b> 円 / ㎡)

															` ,		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-	-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化	匕補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	<u>)                                    </u>	10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正	=	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域頭較	要因の	比 個別的比較	勺要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)		<u>0</u> ]		]		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算 ⁶	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	22,722,257	6,610,835	16,111,422	11,082,800	5,028,622	( 0.9630 ) 4,842,563	(3.7 0.4)
	収益価格	146,744,333	円 ( 68	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 九	想定建物の	<b>大</b> 況								TE	一一一 	3 - 0		4
	用	途	建築同	面積	( m²)		構造・阝	階層		延床	面積		( m²)	_
店舗兼井	共同住宅				130.00	R C	6 F					78	30.00	
公法」	 上の規制等													
用途地均		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防		90		400 %	400 %		214 m²		1 mx 1	7.9 m	前面道路:	市道	7.0	m
					- 2	- // -	<del></del>				対 特定道路までの距離: 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対			
想正知	建物の概要	1 F : 店舗、 	2 F ~ 6	F : 2	7 ㎡程度の共同	I	有効率 の理由	8	32.5 %	占舗来 想定	共同任毛とし	ノ(標準的な	『有効率を	=
(3)-3 糸	総収益算出 に													_
階層	用证	金床	面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ቕ	月	額支払賃	i *	a保証金等(月数) a保		金等 (	円)
PH/E			(m²)	(%)	( m²)				(	円)	b権利金等(月数	效) b権利:	金等 (	円)
	, 店舗		130.00	70.0	91.00	)	3,520		320,	320	6.0	)	1,921,92	20
1 ~	(住宅		130.00	85.0	110.50	)	2,690		297,	245			504.46	
2 ~	6										2.0	0	594,49	<del>3</del> 0
~														
~														
~					0.40								1,921,92	 20
計			780.00	82.5	643.50	)			1,806,	545			2,972,45	50
年額3	支払賃料	•				•	1,806,	545 P	り× 12	ケ月 =	:	21,0	678,540 F	<del>၂</del>
	·費(管理費)					110 円/			3.50 m²x	12ケ月	=		849,420 F	<del>月</del>
	,	の算出根拠			類似不動産の									
		車場使用料等)			10	0,000 円/1	台 x ————		3 台x 12	ケ月+		= ;	360,000 F	
	-	根拠、金額)			22	527,960 F			4.0	0/6			0 F	
	等による損気 a)x 空室率。	大相当額 A(%)+( x	空室率B(	(%))		360,000 F				% =		9	915,518 F	円
以上記	i† + a+					, .						21,9	972,442 [	— 円
保証金	金等の運用語	益(空室損失考慮	(後)		1,921	,920 円 ×	96	.0 %	×	1.0	00 % =		18,450 F	円
権利会	金等の運用剤	益及び償却額(3	室損失考	慮後)	償却 2,972	年数( ,450 円 ×		年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	-	731,365 F	— 円
その他	の収入に係る	る保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0 [	丏
総収記		+ +				22,72	2,257 円		(		106,179	円/m²)		
		の月額支払賃料			( )内は支									
NO 事	<b>≨例番号</b>	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	:  事情神  正 	輔   時.  正 	点修 標準化 補正	注》 建物 差修正		或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基	準階の賃	:料
а	_		100	_ <u>[</u>	100		100	)		- 1		対象基準階 月額実質		m²
b	-	(	) '				-   -	-1	-	-		月額支払		"
ט	-	(	) 100	10	0 100	100	] [	]	<u>100</u> [	]			,690 円/।	m²)
С	_		100		100			)	100 [	- ]		基準階	3 F	В
	-	(	)  .		'		-   '	-	-					

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額			算出	根 拠			
修繕費		1,030,000 円		206,000	,000 ×	0.5	%		
維持管理費		2,975,435 円		22,887	,960 ×	13.0	%		
∆∓D ∆÷⊞	土地	442,400 円	查定額						
公租公課 	建物	1,751,000 円		206,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000	0
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									
		6,610,835 円	(		30,892 F	9/m²)	(経費率	29.1 %	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			60	年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>[価格</b> ]	40 %	n ♭ : 仕上	の経済的耐用	手数			30	年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	[価格]	20 %	n c:設備	の経済的耐用	年数			15	年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	-	0.9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額			算 出	根 拠			
建物等の初期投資額		206,000,000 円	25	7,000 円/m	î <b>x</b>	780 00 m	設計監 x (100%+		% )
元利逓増償還率		0.0538		<b>区体部分</b>	0.0531 x	仕上部分	<u> </u>	設備部	
建物等に帰属する純収益		11,082,800 円		10 70 1	0.000			· <u> </u>	- 70
x	(	51,789 円/m²)							
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益							22,722,257	円	
総費用							6,610,835	円	
純収益 -							16,111,422	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 -							5,028,622	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	引する純収益						4,842,563		_
X (2) 0 土地の収益価格	温売利用の	(r a) 2 2 2 4	(				22,629	円/	m² )
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 % 146,744,333 円	(				686,000	円 /	m² `

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 8 宅地-7

T ' 'E		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区高砂2丁目6号21番	2900000096799-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
福岡中央(県) 5 - 9	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 石田 美紀子

鑑定評価額243,000,000 円1 ㎡当たりの価格1,050,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	┃	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	800,000 円/m²
	A10 7 7 7 0 0 0	1 / 5 \ /T-la @ 15*E	T 24 /T 15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	少生田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			R区草香汀 - 6 - 1	[2丁目6[ 4]	図1561	<del>K</del>				地: ( ㎡		231 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	近商 (80, 準防	300)	
	長方形 1:1.5	店舗兼規	共同住宅	中高原 ン等が 地域	雪の店舗付す が建ち並ぶり	マンショ 近隣商業	東19 m 市道、 北側道			水道、 ガス、 下水	六本	松350 m		`	の他) ,300)	
(2)		東 5	0 m、西	30 m、	南 100	m、北	55 m	<b>煙淮</b>	 動使月	田山山屋	上二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十		 ≥th	(100	, /	
近	 標準的画地の形料		間口			…、。 5 約	18 m					程度、	形状 -	見方形	<u></u>	
隣 地 域	地域的特性			き事項はな		街 19			交通			北西方350		近商		
		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測				!域として! !要が更に!									。博多	多駅まで	地下鉄
(3)聶	<b>員有効使用の判定</b>	中層店	舗兼共同	住宅地						対象基準 の個別 因	準地 角	角地				+2.0
` ′	監定評価の手法 (済品		例比較法				0,000	円/㎡								
0.	)適用	収益還	元法	収益価		889	9,000	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/㎡								
		開発法			による価格		/	円/㎡								
(6)∄	5場の特性	業者のに奔走	ほか不動 している	産投資フ	びその城南  アンド、個 く高値取引 であるが、	人投資家、 も散見され	マンシ れる。 課	/ョン開 需要の中	発業を	者等であ なる土地	5る。	幹線沿いる	は既に成熟	れして	おり、月	用地取得
育	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	は、土地地域はし	地価格に 収益性を	見合う賃 基礎に取	辺で類似性 科水準に達 引決定され 指定基準地	しつつある る地域でる	るが、建 あるため	建築費の う考慮す	高騰で できる	で純収記 である。	が圧i よっ	迫され、若 て、信頼性	き干低位と 生の高いと	:なっ 比準価	た。なま 格を中心	う、近隣いて、収
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	H	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	1			祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡中央(県)		- 14	 時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	- 標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +4.0 +26.0
基の準検	4 000	地の価格 ,000 円	,	[110.9]	100 [100.0]	100 [138.4]	[102		1,05	60,000	祖正	行政	0.0	因	行政 その他	+10.0
地 (10) 対象基準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	 の検討 通地点(代	950,00	)0 円/㎡	価 変	一般的 要 因	为人人	神地区 ・等の取り	得意欲 好な立	は旺盛 が地であ	であり り、収	その他 ファンド等 、取引利原 益物件等等 続き上昇	回りは低 ⁻ マンション	下傾向 ン用地	にある。	
単地格の等前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡	版 ル 要 因 の の	(個別的)要 因	的 〉 個	別的要	因に変	動はな	l 1。					

**3 試算価格算定内訳** 福岡中央(県) 5 - 9 宅地-2

(1)	比準価格	算定内	 ]訳												
NO	取引事例番号	Į F		世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形状	技 接面证	道路の	主要交通が 設の状況		法令上の規 制等
а	福岡中央C	7 福門	岡市中央区				建付地	(		不整形 )	北西21	m県道			ī業 90,400)
	- 40	)2													
b	福岡中央 C		岡市中央区				建付地	(	)	ほぼ長) 方形	北西22	m国道			ī業 90,400)
С	- 50 福岡中央 K	_	岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整形 ()	第18.9 北西5 m				商 100,300)
	9(	20					地		,		角地				
d	- 80 福岡城南 C		岡市城南区				更地	(	)	ほぼ長) 方形	南4 m	<b>市道</b>		(7	住居 70,200) 度地区2種20m
	-	4									二方路				
е								(	)	)					
NO	取引仰(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減価の補正		推 (	  定価格  円 / m² )	地域因の比	域要 北較 木	 推定標準ſ 格(円/㎡		固別的要因の 比較	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)		[104.1]	100	100			100			街路		.0	
b	1,218	,186	100.0]	100 [114.4]	[100.0]	100	1,	,294,012	100		1,018,1	05   交i  接i	Λ	.0	1,040,000
_	1,086	,843	[100.0]	100	[100.0]		1	,243,348			1,119,1			.0	1,140,000
С	1,296	195	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8]	1	,454,648	100 [126		1,153,5	画± 567	也 +2	.0	1,180,000
d	(	)	100	[105.8]	100	100	.,	,101,010	100		1,100,2	一 行正		.0	1,100,000
_		,979	[100.0]	100	[ / ]			525,897	[ 51		1,013,2	<u>'89</u>		0.0	1,030,000
е	(	1	<u>100</u> [	100	[ ]	[ ]			<u>100</u>	]			[ <b>102.0</b> 100	71	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部					-	工地域要	関の比較の	)内訳			
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	<del></del> 近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0	交通・持	_{妾近 +3.0}	環境	+10.0
		+0.46	画地	-2.0	-	0.0	その	· 他	0.0 1	 行政	+10.0	 ¦その他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路	+2.0	交通・持	<del>送近</del> -1.0 ¦	環境	0.0
		+1.44		0.0	├		その		 0.0   f	 行政	+10.0	と ここここ	0.0		
c	正常 9	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			 街路		交通・持		環境	+30.0
	-	+1.00	    画地		-		その			 行政		 ¦その他	i		
d	正常 9	% / 月	街路		  交通・接		環境			街路		<u> </u>  交通・持		環境	-40.0
	-	+0.73	    画地		-		その			 行政		-  その他	0.0		
e	(	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		交通・指		環境	
	( 1				1		1		1			1	1	1	
			画地		-		その	· 他	 1	 行政		その他	'		

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	で土地	bのi	再調達原価	 [の	把握が困	難であ				
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が同	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地	也番								
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正	素地の値	也の補修正 面格 (円/n		造	成工事費 (円 / m	î)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	0 ]		]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>Z補正</b>	時点修正		持費用の補 後の価格 (円 / m			効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ	) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		00		
Ź	热成度修正		[	]	/ 100			積	算值	西格				円/m²			
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月率	変動率 (	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<b>各</b>	交通	・接近			環境			行政		-	その他	ļ

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由											
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	22,206,510	6,020,491	16,186,019	9,146,000	7,040,019	( 0.9630 ) 6,779,538	(3.7 0.4)								
	収益価格	205,440,545	円 ( 889	9,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)-	-2 想定建	建物の制	大況										ТЩ	尚甲央(県) ———	<u> </u>		地-4	
		用	途		建築	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)	
店舗	兼共同信	宅					120	.00	R C	6 F	=					692.00		
公	法上の規	制等																
用途	地域等		基準建蔽率	<b>率等</b>	指定容	責率	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、幅員等				
近商 準防	ī ī		10	00 %		300 %		300 %		231 m²	13	.0 m×	17.5 m	前面道路:			.0 m m	
想	! 【定建物σ	)概要	1階:店舗 34㎡、			:共同的	主宅 ( ·	各階 1 K	3 3 ~	有効率 の理由		84.1 %	店舗兼	共同住宅とし	しては概ね	は標準的		
(3)-	-3 総収益		<u></u> り訳						l									
<u>`                                    </u>	階層	用道	金	床面	積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 科	F	額支払賃	5米斗 a	保証金等(月	数) a保記	正金等	(円)	
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円) t	権利金等(月	数) b権和	利金等	(円)	
1	1~ 1 店舗			120.00	65.0		78.00		4,540		354	, 120	10.	0	3,541	,200		
	共同住宅			120.00	90.0		108.00		2,780		300	, 240	1.0	0	300	,240		
	2~ 2 共同住宅			110.00	90.0		99.00		2,810		278	, 190	1.0	1.0 27		,190		
	~				12.00													
	~																	
	計				692.00	84.1		582.00				1,767	, 120			4,954	,200	
年		 5米斗							1,767,120 F			円 x 12	 ケ月 =		2′		10円	
	共益費(管								200 円/			2.00 m²x				1,396,80		
			の算出根拠 車場使用料				周辺:	周辺地域の共益費水準等を勘案のうえ査定した。 20,000 円/台× 2 台×12ケ月+ = 480,000									м Ш	
		( -	根拠、金額	- /			動全:	20,000 円/台 x 2 台×12ケ月+ = 敷金等により担保されており計上しない。									0円	
空	室等によ	る損労	·····································	,			75X 31Z		602,240		1	4.0	%				0 13	
	-	至率 /	A(%)+(	× 空	室率 B(	(%))	+	•	480,000	円×		4.0	% =			923,29		
	上計		·	<b>* = /</b>				4.054	TI		0.01				22	2,158,95		
			益(空室損失 益及び償却額					4,954 <u>,</u>  償却 ^红	200 円 × 手数(		.0 % 年)	運用利		00 % = %)		47,56	50円	
									円 ×		%	×		% =			0円	
	の他の収え		保証金等の選	里用盆(	<b>全</b> 至損失	(ち愿仮)			円 x	06,510 円	%0	× (		96,132	円/m²)		0円	
			 D月額支払賃	<b>手料の</b> 1	算出根地	 Д	(	 ) 内は支持		-, 13		\		55,152	,			
NO	事例番		事例の第 実質賃料 (円/r	実際	事情 正		点修	標準化補正		格 地域	 或要 北較	基準隊格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階の	D賃料	
а	_		2,20	08 08 )	100 [100.0	[100 ] 100	- 1	100 [100.0]	100 [ 92.0			100 [100.0	1	2,449	対象基準月額実施	階の 質賃料 2,572 P	男/㎡	
b	-		2,40		100 [100.0	[100 ] 100		100 [100.0]	100 [ 93.0			100 [100.0		2,648	月額支	払賃料 2,570 P	円/㎡)	
С	-		(	)	<u>100</u>			100	100		]	100	]		基準階	2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	実	<b>三額相当額</b>				算 出	根 拠			
修繕費		680,000 [	PJ		170,000	,000 ×	0.4	%		
維持管理費		3,000,691	円		23,082	,240 ×	13.0	%		
公租公課	土地	554,800	円	査定額						
公祖公誄 	建物	1,445,000	円		170,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000	0
損害保険料		170,000 [	円		170,000	,000 ×	0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金		170,000 [	PJ		170,000	,000 ×	0.10	%		
その他費用		0 [	PJ							
総費用										
~		6,020,491	円	(		26,063	円/㎡)	(経費率	27.1 %	ó )
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		3.7 %	6	g:賃料の3	空動率				0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	40 %	6	n a:躯体の	経済的耐用	月年数			60	年	
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格)					月年数			30	年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	20 %	6	n c:設備の	経済的耐用	月年数			15	年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入	期間を考慮	した修正薬	<u>«</u>	(	9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額				算出	根拠			
建物等の初期投資額		170,000,000 円		245	000 円 / m	2	000 00	設計監 x (100%+		)/ \
     元利逓増償還率		0.0538			000 円 / II    体部分	ıx	仕上部分	x (100%+	設備音	
				0.0385 ×	40 % +	0.0531 >	40 %	+ 0.0859 ×	20	0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	9,146,000 円 39,593 円/m								
(3)-8 土地に帰属する純収益			•							
総収益								22,206,510	円	
総費用								6,020,491	円	
純収益 -								16,186,019	円	
建物等に帰属する純収益								9,146,000	円	
土地に帰属する純収益 -								7,040,019	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							6,779,538	円	
×				(				29,349	円/	m² )
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	6							
		205,440,545 F	3	(				889,000	円/	m² )

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 9 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区草香江2丁目6区156番	2900000066709-0000
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		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25 日提出 福岡中央(県) 5 - 10 宅地-1

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

鑑定評価額 393,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,540,000 円 / ㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	1,110,000 円/㎡
/ 2 ) 安地-----	A11 7 7 7 7 0 0 0	/ Γ ) (亜+2 の 延米百	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	2000年														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		5中央区 2 - 3		丁目 6 4 都	昏1外					地 (mi	積 (		255	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要なる近の状		分との	商業 (80, 準防	400)	
	長方形 1:1.2	店舗、事務 宅 R C 7	 所 <del>兼</del> 住	中高層低層店業地域	店舗兼共同 舗等が建 <i>ち</i>	明住宅、 5並ぶ商	南東23 市道、 北東側			水道、 ガス、 下水	薬院	大通50	) m		(その他)		
(2)		東 60 m	、西	130 m、	南 50 i	m、北	30 m	標準	 E的使用	1 中高	層店額	舗兼共	同住字	  :地	`	, ,	
近	 標準的画地の形	1	<u>`                                    </u>	•	-	· 約	17 m		.模	-		n'程度.		 形状 {	€方₹		
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 2 3	m市道	<u>:</u>	交通		大通	北方50		法令	·商業 ¦(90		
_		事項				路			施設	:				規制	i I		
	地域要因の将 来予測	当地域の5 が認められ							予想す	⁻ る。			上して	ており、	安泛	定的な賃	貸需要
. ,	その 有効使用の判定	中高層店舘								対象基準 の個別的 因	隼地 的要	角地					+5.0
` '	経定評価の手法 ・適用	取引事例比		比準価権			0,000	円/m	i	_							
U,	/旭州	収益還元法		収益価格		1,090,000 円/㎡											
		原価法		積算価村			/	円/m									
		開発法			こよる価格		/	円/m		<u></u>	5 <del></del>			. — –		• I 1E	1 A W
(6)巾	ī場の特性	同一需給圏 不動産投資 発である。 は高い上昇	ファン 七隈線(	ド等であ の博多駅	る。天神、 への延伸 ⁻	博多の で利便性:	ビジネス が向上し	スエリア レ住宅家	マへの 素賃が	接近性に 上昇した	恵ま	れた地 から、	域にあ	5り、投 回りの	資目	的での取	引は活
· 村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は 象不動産に 定項目が多 考量し、鑑	係る需要 数介在	要者が収 すること	₹益性、投資 2.からややき	資採算性 現範性に	を重視し	レて取引	を行う	うことを	反映	してい	るが、	その試	算過	程におい	ては想
(8) 公規 示準:	代表標準地面 標準地番号 洛	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	草 交	B B B B B B		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		1	]	100	100	ı	1			Ř	甫 画	迊地		因	行政	
格し をた	2311414	円/m	i   1	I	1	[	-   <del>L</del>				Ī	E 行 その	政			その他	
(9)		문		時点	· 標準化	地域望	更 個	別的	対象	基準地	<b>*</b>		) ]路	0.0	地	 街路	-6.0
じ 指か 定ら	福岡中央(県)	5 -	1	修正	補正	因の比較	と 要	因の較	の比	準価格	内質	<b>草</b> 交	通 境	0.0	域要	交通環境	-5.0 +9.0
基の	前年指定基準	地の価格	[1	10.9]	100	100	[105	.0]			* <del>-</del>		地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	1,290	,000 円/m	i 1	00	[100.0]	[ 97.3]	100	)	1,54	10,000		E 行 その	f政 )他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(	カ	1,4	00,000		価 変 格 動	一般的 要 团		 设資家の 登も目立	賃貸井つ。利	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	への拐 高く害	資意浴	次は強く	、関東 化域の地	・ 関い	西方面が は上昇傾向	らの投 l。
基準準備	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討		票準地等と	上同一地;	形状成況											の人気かースが多	
地格 の等 前か	公示価格	+10.0 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	の動はなり	ν I _°						
,,,,,,,	<b>~</b> 357   子间	, . 10.0 /0	1-1-0)			I											

NO	取引導例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交流 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	   福岡中央   K	는 7 福	岡市中央区	-			貸家 建付 地	(		不整)	整形	南18.9 北西5 m				近商 (100,300)
	- 8	09										角地				
b	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(		長7	方形	南4.3 m	市道			商業 (90,258) 駐車場整備地区
c	- 13 福岡中央	06 17 垣	岡市中央区				貸家			1=1	 ぼ長	西10.9	m市道			商業
	C	( ) THI	四小小人区	•			建付地	(		方	<b>影</b>	北7.9 m				(100,400)
	- 9	03										角地				
d	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整)	整形	東20 m県 北西7.3				商業 (100,400)
	- 13	14					٥					角地				
е								(		)						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		     住定標準(   円 / ㎡ )		国別的要因 比較	<b></b> の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[112.0]	_100	_100			_10	0			街路		0.0	
b	1,296	5,195	100.0]	100 [109.1]	100.0	100	1,	,454,648	10	7.4]		1,493,4	78 交道 接边		0.0	1,570,000
D	1,216	6,471	[100.0]	100		[100.0]	1,	,327,170		0.2]		1,471,3			0.0	1,540,000
С	( 1 933	) 3,680	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	1	,780,272	10	0 <u> </u>		1,533,3	画均	<u>t</u>	+5.0	1,610,000
d	(	)	100.03	[105.0]	100.0	100	1,	, 100, 212	_10			1,000,0	行正	女	0.0	1,010,000
	1,629	9,415	[100.0]	100	[100.0]	_	1,	,729,915	_	7.6]		1,471,0	16 <del>7</del> 0	-	0.0	1,540,000
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u>	] 100			<u>10</u>	<u>0</u> ]				<u>  <b>10</b>:</u> 10	<b>5.0</b> ] 0	
NO	ア事情の内容			補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<del>接近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・招	链 -9.	0 ¦環 ^⅓	
		+1.00	画地	 -0.2	└ · ¦行政	0.0	その	· · 他	0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・打	<del>接近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・招	<del>近</del> -1.0	0 ¦環 [」]	
		+0.91	画地	0.0	└ ├行政		しての		0.0	 行政		-8.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・打		環境		0.0	街路		-		<del>挺</del> -7.0	0 ¦環 ^坩	·············· 竞
		0.00	画地		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他		<u>i</u>	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・扌		環境			街路				链 -2.0		
		+0.83	画地		¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	<u>i</u>	
			1		1	. •	1					- 1				
e		%/月	街路		交通・技	接近	環境			街路			交通・持	近	環地	 竞

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	;場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
7	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	[] 100							<u>100</u> [ ]		]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	」 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/m	ı̈́ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	]		
Ż	热成度修正		]	]	/ 100				積算(	西格		F	円 / ㎡			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	.較		街路	各		交通	・接近		環境		行政		₹	その他	l .

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	33,168,172	9,355,937	23,812,235	14,095,600	9,716,635	( 0.9451) 9,183,192	(3.7 0.4)
	収益価格	278,278,545	円 ( 1,090	O,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の物	大況								Пщ	<u> </u>	5 - 10	七地-4	
	用	途	建築	面積	( m² )		構造・「	階層		延床	面積		( m² )	
店舗事務所割	東共同信	主宅			130.50	R C	9 1	F				9	91.50	
公法上の規	見制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>積率</b>	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業		100	04	400.06	400.0	,	عدد الم	15	0 m	17.0 m	前面道路:	市道	23.0 m	
準防		100	90	400 %	400 %	0	255 m²	15	.0 mx	17.0 111	特定道路ま	での距離:	m	
想定建物の	の概要	1階は店舗、 宅1K約3	2~3階 1㎡各3室	皆は事務♬ ☑	所、4階以上	は共同住	有効率 の理由		81.6 %	店舗事	務所兼共同住	E宅としては	は標準的	
(3)-3 総収益	<b>益算出</b> 内						•			•				
階層	用道	途床	面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	F	<b>月額支払</b> 賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	) a保証	金等 (円)	
阳相			$(m^2)$	(%)	(m²				(	(円)	。 全権利金等(月数	b権利	金等 (円)	
	r+ 6+		400.50	50.0	05.0	_	4 050		040	400	10.0	0 3,164,630		
1 ~ 1	店舗		130.50	50.0	65.2	2	4,850		316	, 463				
2 ~ 3	事務原	斩	130.50	70.0	91.3	5	3,400		310	,590	6.0	.0 1,863,540		
4 ~ 9	住宅		100.00	93.5	93.5	0	2,780		259	, 930	2.0	)	519,860	
~														
~														
													6,891,710	
計			991.50	81.6	808.9	5			2,497	, 223			3,119,160	
年額支払賃	<b></b>						2,497,	223	円 x 12	ケ月 =	:	29,	966,676 円	
a共益費(管	管理費)					290 円	/m² ×	808	8.95 m²x	12ケ月	=	2,	815,146 円	
•		の算出根拠				領似不動産の共益費の水準に基づき計上。								
	•	車場使用料等)				5,000円			5 台×12			=	900,000 円	
		根拠、金額)			敷金により			か計上					0 円	
空室等に。 ( + a)x ³		<pre>た相当額 A(%)+( x</pre>	空室率 B	(%))	32	,781,822 900,000			4.0	% =		1	247 272 🖽	
以上計					T	900,000	ПΧ		4.0	70 -			347,273 円 334,549 円	
		益(空室損失考慮	冒後)		6.891	,710 円	× 96	.0 %	. X	1.(	00 % =	32,	66,160 円	
		金及び償却額(3	-	慮後)	賞去	]年数( 9,160 円	4 :	年) .0 %	運用利	回り(	1.00 %)		767,463 円	
その他の収	入に係る	 6保証金等の運用	益(空室損失	長考慮後)		円		%	×		% =		0 円	
総収益	+	+ +				33,1	168,172 円		(		130,071	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²	当たりの	D月額支払賃料	の算出根抗	処	( )内は支	払賃料								
NO 事例都	事例番号 事例の実際 事情補 実質賃料 正 正 (円/㎡)					と 建物 差修正		域要 北較	基準的格差修正		定実質賃料 []/㎡)	基準地基	基準階の賃料	
a -	- ( ) <u>100</u> [				<u>100</u>		<u>100</u>	<u> </u>	100			対象基準階 月額実質	きの 賃料 2,899 円/㎡	
b	<u>100</u>   <u>L</u>				<u>100</u>		100	100 100				月額支払		
c <u>100</u> [					] 100		100	<u> </u>	_100	-		基準階	4 F B	
-	- ( ) 100 [ ]				100 [ ] [ ]			] [ ]						

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		1,310,000 円	262,000,000 x 0.5 %	
維持管理費		4,378,637 円	33,681,822 x 13.0 %	
Λ.ΤΠ.Λ. <del>*</del> Π	土地	916,300 円	查定額	
公租公課	建物	2,227,000 円	262,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 10	00
損害保険料		262,000 円	262,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		262,000 円	262,000,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用		9,355,937 円	( 36,690 円/㎡ ) (経費率 28.2	%
r:基本利率		3.7 %	g:賃料の変動率 0.4	1 %
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	5 年
m:未収入期間		1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.945	
 (3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		262,000,000 円	設計監理料率	
二小下丛陽、黑赤		0.0500	257,000 円 / m²x 991.50 m²x (100%+ 3.00 躯体部分 仕上部分 設備	
元利逓増償還率		0.0538		20 9
建物等に帰属する純収益 ×		14,095,600 円 55,277 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益	1	<u> </u>		
総収益			33,168,172 円	
総費用			9,355,937 円	
純収益 -			23,812,235 円	
建物等に帰属する純収益			14,095,600 円	
土地に帰属する純収益 -			9,716,635 円	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		9,183,192 円	
×			( 36,013 円)	′ m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %		
		278,278,545 円	( 1,090,000 円,	′ m²

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 10 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区薬院2丁目64番1	2900000112631-0000
2	福岡市中央区薬院2丁目112番	2900000112682-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		·

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福岡中央(県) 5 - 11	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

 鑑定評価額
 491,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 1,760,000 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3	日 (6)	[令和 7年1月]	1,250,000 円/m²
(2)空地河本口	ATI 7.5 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工学/年46	路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	1,41, 3		【赤坂 3 - 2 4 」	丁目216	6番					地 (m	清 (	279 )	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況		商業 (80,4 準防		
	台形 1.2:1	店舗 R C 4			事務所、店 建ち並ぶる		北20 m 国道	n		水道、 ガス、 下水	赤坂	800 m		( <del>~</del> (	の他) 400)	
(2)	 範囲	東 150 m		20	± 15	JV	50 m	+## 34	集的使用	⊐ rte da#	±++1	同住宅地		(90,2	+00)	
(2) 近	 標準的画地の形	1	1、 四 閏口  約	20 m、	m、 奥 ^行	m、北 f 約	15 m		見模			n社七地 nd程度、	形状	巨士取	;	
隣	地域的特性			耳はな		街 20		• • • •	交通			ini主及、 i方800 m		_	 基準地	と同じ
地 域	70-70 FJ 110 IX	事項!	, y · \C=	F-15104/04	V 1 ₀	路	川当足		施設		/( <del>+)</del> <u> -</u>	17J000 III	規制	1	· <del>**</del> + ***	
	地域要因の将 来予測	当該地域に 土地の需要				并用共同 [·]										する。
(3)最	も有効使用の判定	店舗兼共同	司住宅地	<u>B</u>					` `	対象基準 の個別的 因		ない				
, , -	定評価の手法	取引事例比	2較法	比準価村	各	1,78	0,000	円/n	n²							
σ,	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各	1,53	0,000	円/n	n²							
		原価法		積算価村	各		/	円/n	n²							
		開発法			こよる価格		/	円/n								
(6)市	ī場の特性	同一需給圏 を獲得する 称けやき通 需要の中心	投資家 砂沿い	であるか に存し、	、オフィ! 土地の供	スビル、 給が少なし	店舗の類 ハ中、カ	敷地とし 大手ディ	して自 ⁷ ィベロ [・]	社利用目 ッパーを	的で中心	取得する流に土地の	法人も見る 需要が非常	られる。 常に高	。人気の い地域で	高い通ぎある。
· 村	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	上記2試算 るが、賃料 得も見られ 比較考量し	や還元に収益	利回り等 性よりも	の想定に 利便性等:	おいてや [・] が選好さ	や不確定 れ収益(	定要素で 西格は(	を含む。 低位に3	,また、 求められ	当該 tた。	地域は自用 従って、l	用の店舗、 北準価格を	オフ	ィス等の	土地取
(8) 公規 示準	代表標準地 西標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 英通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		ı	1	100	100	ſ	1			1.	甫 画地		因	行政	
格し をた		円/n	ri - 1	00	[ ]	[ ]	100				1	E 行政 その他		1	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 5 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +5.0 -16.0
基の準検	前年指定基準	地の価格	[1	10.9]	100	100	[100	0.0]	1 73	30,000	Ř	t	0.0	因	行政その他	0.0
地討	1,290	,000 円/n	n [*]   1	00	[100.0]	[ 82.9]	100	)	1,73	JU, UUU	_   -	その他	0.0			
(10) 対年 象標	のり、別午信年1111位	1,5	00,000		価 変 格 動	一般的 要 团						)通商政策 『の人気の				
基準準価	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	共通地点(代表標準地等と同一地点 討 標準地			形 状 成 況	ジャンド (地 域 ) けやき通り沿いのマンジャンド (要 因 ) 価も上昇傾向が続いてに					/用地とし	て需要がき	非常に	高い地域	で、地	
地格 の等 前か	公示価格	+17.3 %	_	円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	の動はな	l 1 _°					
			1		1	1										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 狄	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施 ?	法令上の規 制等
а	福岡中央 7 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	ほほ ) 方形	長	西10.9 m 北7.9 m	m市道			商業 (100,400)
b	福岡中央万	7 福間	岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整	形	南18.9 m 北西5 m 角地	加国道			近商 (100,300)
c	福岡中央万	7 福間	岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	不整 )	形	東20 m県 北西7.3 角地				商業 (100,400)
d	- 1314 福岡中央 7 K D H		岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	不整 )	形	南36 m市 東14.8 i 角地				商業 (100,500)
е	-							(	,	)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準値		固別的要因 比較	lの	査定価格 (円/㎡)
a b	( 1,833,	) 680 )	100 [100.0]	[100.0] 100 [112.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	1,	,780,272		8.8]		1,839,12	街路 24 交通 接近	<u>.</u>	0.0	1,840,000
c	1,296,	)	[100.0]	100	[100.0] 	[ 99.8] 		,454,648	100	2.1]		1,771,80	00 環境	竟	0.0	1,770,000
d	1,629, ( 2,796,	)	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0] 100	[100.0] 100 [100.0]	[ 98.9] <u>100</u> [102.9]		,729,915	[100 <u>100</u> [148	)		1,717,89	一 行正		0.0	1,720,000
e	(	)	_100	100	100			, , , , , , , , , ,	100	_				[ <b>100</b>	0.0]	, ,
00	ア事情イの内容変			補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	内訳			
a		5/月 0.00	街路		- ▽交通・接 - -		_   環境  -		0.0	 街路 		i		<del>5近</del> +4.0	_    環境  -	-3.0
h			画地 街路		¦行政 ¦ ▽ ○ □ 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他 	0.0 <del>陸近</del> -2.0		<b>5 5 6</b>
D		1.00					、     その			三二  行政		-2.0 -10.0		-2.0  0.0		-5.0 
c			街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		- 1		送近 +6.0		₹ -5.0
		0.83	凹地		 ¦行政 -		その		0.0	 行政			その他	0.0		
d		5/月 0.00	街路     画地		['] 交通・接 └ ' 行政		「環境  - その			街路  行政			交通・持  その他		)   環境  -	^美 +30.0
e	%	5/月	街路	+2.9	¦行政     交通・接		環境		0.0	行政  街路		+10.0	交通・接	0.0 <del>延</del>	)  環境	<b>造</b>
			    画地		 ¦行政		_  -  その	· 他		 行政			 その他		_	

(2)	積算価格算	草定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地であ	り、	再調達原価	iのi	把握が困難なた	め。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能な	場合(	の価格								
ì	造成事例番	号			-			所在及び	地番							
Į.	素地の取得		事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 証後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格		地域要因の比 較	. 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
Ē	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>		F	9 / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<b>各</b>		交通	・接近		環境		行政		7	の他	!

直接     (円)     (円)     純収益     純収益     後の純収益       (円)     (円)     (円)     (円)							
(3)	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益				還元利回り
接	(円)	(円)	(円)				(r-g)
法	41,022,136	11,177,132	29,845,004	15,225,400	14,619,604	( 0.9630 ) 14,078,679	(3.7 0.4)
	収益価格	426,626,636	円 ( 1,530	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開奏	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由					
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和	建築工事費	延床面積						
	(円)		(	円 )	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)	
開発法による価格 円 ( 円/㎡)											

(3)-2 想定發	建物の制	大況								<b>1田</b> 川	到中央(県) 	5 - 11		<u> </u>
	用	 途	建築	面積	( m²)		構造・降	階層		延床面	面積		( m²	ĵ)
店舗兼共同位	主宅				210.00	R C	5 F					1,07	0.00	
公法上の規	見制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	 積率	基準容積率等	地積		間口・	 ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防		90	0%	400 %	400 %		279 m²	18 0	m× 15	0 m	前面道路:	国道	20.0	0 m
準防 想定建物の	の概要				   1 住戸が平均 2		有効率				特定道路ま シレンタブル	での距離: 		m
18.AE.2E 13.	71%5	度の1DK	が共同住宅	E ( 2 1 )	ヺ)を想定。		理由		1.0 70	W 1 H3 C	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	, , ,		
(3)-3 総収益	<b>益算出内</b>	 り訳												
階層	用道	金 厉	面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月客	頂支払賃料	斗 a	保証金等(月数	效) a保証金	金等	(円)
伯僧			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(P.	3) b	権利金等(月数	数) b権利3	金等	(円)
	店舗		200.00	65.0	130.00		5,000		650,0	00	6.0	)	3,900,	000
1 ~ 1	· H HID			30.0	100.00		-,			_				000
2 ~ 2				80.0	168.00		4,000		672,0	00	6.0	J	4,032,	000
	共同住宅 210.0			90.0	189.00		3,500		661,5	00	1.0	)	661,	
3 ~ 5											1.0	)	661,	500
~	塔屋		30.00											
~										ļ				
			1,070.00	80.8	865.00				3,306,5	00			9,916,	500
計			1,070.00	00.0	000.00								1,984,	
年額支払賃									x 12ケ			•	678,000	
a共益費(電		の算出根拠			周辺地域の共	120 円/㎡			00 m ² x 1 15 <del>-</del>	2ケ月:	=	1,2	245,600	) 円
		車場使用料等				,000 円/台			ュル。 台×12ケ	·月+		= 1.2	200,000	) 円
	•	根拠、金額)			敷金により担	-				,,		.,-		) 円
空室等に。		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				923,600 円			4.0 %	6				
		A(%)+( x	空室率 B	(%))	+ 1,	200,000 円	×		4.0 %	⁄o =		1,6	84,944	円
以上計												40,4	138,656	円
		益(空室損失考)				500 円 ×		.0 % ×			0 % =		95,198	円
権利金等( 	の運用部	益及び償却額(	空室損失考	(慮後) 	償却: 1,984,	年数( 500 円 ×	4 4 96	年) .0 % ×	運用利回	) (יו <u>[</u> 0.	1.00 %) 2563 =	4	188,282	2 円
	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	է考慮後)		円×		% ×	(		% =		0	円
総収益		- + + 	の答言で	-hn	/ \+! <del>-</del>	41,022,	136 円		(		147,033	円/㎡)		
(3)-4 1 m à NO 事例番		D月額支払賃料 事例の実際			( )内は支 点修 標準化	1	+14+	或要	基準階	木=	官実質賃料	基準地基	淮陇へ	<b>佳</b> 业
100 争例值	15	実質賃料(円/㎡)	正	門正	点形 标学化 補正	差修正	因のは		各差修正		E 夫貝貝科 / m²)	举华地举	华陷の	具代
а			100		] 100	100	100	)	100			対象基準階 月額実質	賃料	
		(	) [	] 10	0 [ ]	[ ]	l l	]	[ ]				,578 円	/m²
b -		(	100		0 100	<u>100</u> [ ]		]	100			月額支払1	責料 ,500 円	/ m²)
С		\	100		100	100	100		100			基準階	3 F	В
-		(	) l	] 10	0 [ ]	[ ]	[	]	[ ]					

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>		算	出 根 拠		
修繕費		1,415,000 円		283,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		5,054,832 円		42,123,600 ×	12.0	%	
	土地	1,735,800 円	査定額				
公租公課	建物	2,405,500 円		283,000,000 ×	50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		283,000 円		283,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		283,000 円		283,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用			1				
~		11,177,132 円	(	40,061	円/㎡)	(経費率	27.2 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		3.7 %	g:賃料の3	变動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物等	等価格)	40 %	na:躯体の	経済的耐用年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	穿価格 )	40 %	n ♭ : 仕上の	経済的耐用年数			30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	20 %	n ҫ : 設備の	経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入算	期間を考慮した修正	E率	(	0.9630
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額			出 根 拠		
建物等の初期投資額		283,000,000 円				設計監	
				,000 円 / m ² x 体部分	1,070.00 m 仕上部分	îx (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0538	0.0385 x	40 % + 0.053		+ 0.0859 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	15,225,400 円 54,571 円/㎡)					
		01,071 137 1117					
総収益						41,022,136	円
総費用						11,177,132	円
						29,845,004	
建物等に帰属する純収益						15,225,400	
土地に帰属する純収益 -						14,619,604	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					14,078,679	
×			(			50,461	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %					
		426,626,636 円	(			1,530,000	円 / m²

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 11 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区赤坂3丁目216番	2900000052309-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13 14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35 36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名 株式会社 毎長補償鑑定
福岡中央(県) 5 - 12	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次
鑑定評価額		210,000,00	00 円 1	1,410,000 円/I

#### 

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		央区六本松	34丁目23 8」	3 4番				地積 (㎡)	(	149	法令上の規制等	<del></del>
地	形状	敷地の利用の況	)現 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面道路0	O状況	供給 処理施 設状況		」 な交通施設 の状況	足との	商業 (80,400) 準防	
	ほぼ整形 1:2.5	店舗兼事務所 S 5		)店舗兼事務 が建ち並ぶる	- MK 1 II . I _ K	北西20 m 国道		水道、 ガス、 下水	六本松1	30 m		(その他) (90,400)	
(2)	 範囲	東 20 m、西	130 m、	南 30	m、北	30 m 標 ²	单的使F	申申高	· 層店舗ま	· 事務所地	ļ	, , ,	
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	亍 約	20 m、 規	 見模	- :	 200 ㎡程	度、	形状		
隣 地	地域的特性	特記 特になし			街 20	m国道	交通	六本村	公駅 南部	西方130 m	法令	, 対象基準地と同	 ]じ
域		事項			路 !		施設				規制	[ ] ]	
	地域要因の将 来予測	九大跡地の再版である。今後ま					地域に	も好影	響を及ば	ぎしており	)、周:	辺の取引需要は明	E盛
(3)聶	長有効使用の判定	中高層店舗兼	事務所地				( )	対象基準 の個別的 因		.1			
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	1,460	D,000 円/n	n	Δ					
σ.	)適用	収益還元法	収益価	格	1,110	D,000 円/n	n						
		原価法	積算価	格		/ 円/n	ก้						
		開発法	開発法	による価格	†	/ 円/n	ก้						
(6)計	万場の特性	舗兼共同住宅の	開発業者で は上昇傾向に	である。周	辺では九ス	大跡地が再開き	発され、	六本松	駅にも述	丘いなど利	便性だ	店舗兼事務所又に が高く、需要は旺度できく異なるため、	盛で
村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	一方、収益価格	は賃料水準	‡は上昇傾	向にあるっ	<b>ものの、建築</b>	豊の高朋	駦により	、 やや()	気位に求め	られた	≅証的な価格である ±。よって、信頼№ 己のとおり決定し <i>t</i>	性の
(8) 公規 示準		· 標準地 - · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	度 個別的 要因の 比較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	ハ <del></del> (曲な		[]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				その他			
(9) 指か 定ら	福岡中央(県)	号 5 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	度 個別的 出 要因の 比較	の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 - (	4.0 6.0 5.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 000 円/㎡	[110.9] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	100.0]	1,38	0,000	補  正   a	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	1 , 270 , 0 通地点 (代表標準地	00 円/㎡ 9等と同一地	形 状	一般的要因,也可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以可以	る。 九大再建	開発エリ	アに近っ	生の高い	店舗・オフ	アイスド	  用地の需要は旺盛で	
準価 地格 の等	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成 況 要 因		4 /			-				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡中央 C		岡市中央区				建付 地	(	)	台形)	<u></u>	北20 m亘	国道				商業 (90,400)
b	- 30 福岡中央		岡市中央区				貸宏			ほほ	řE	西10.9	m市道				 商業
	- 90		到17·17区	•			貸家 建付 地	(	)	方形		北7.9 m					(100,400)
С	福岡中央	_	岡市中央区				貸家 建付 地	(	,	不整	隆形	東20 m県 北西7.3					商業 (100,400)
	- 131	14										角地					
d	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(	ì	長方)	形	北西8 m	市道				商業 (90,400)
e	- 130	)2						(	,	)							
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地均	或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		個別的 比較		)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[107.0]	_100	_100			_100	)			街	路	C	0.0	
b	1,942	,861	100.0]	100	100.0]	[100.0]	2	,078,861	100			1,530,8	25 安 接	通・	C	0.0	1,530,000
	1,833	,680	[100.0]	100.0	[100.0]		1	,780,272	[123			1,442,6			C	0.0	1,440,000
C	1,629	/15	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	1	,729,915	<u>100</u>			1,442,7	100	地	C	0.0	1,440,000
d	(	)	100.03	[100.0]	100.03	100		,729,910	_100	_		1,442,7	行	政	C	0.0	1,440,000
	1,216	, 432	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]	1	,216,432	[ 84	_		1,434,4	72 <del>7</del>	の他		0.0	1,430,000
e	(	)	<u>100</u>	100	<u>100</u>	[ ]			100 [						[ <b>100</b> .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	<u> </u>	補正の内記					-		<b>支</b> 要因	の比較の	内訳				
а			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	+40.0
		+0.70	 画地	0.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近	+1.0	環境	+30.0
		0.00	画地	+3.0	└ ├行政		くその		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・			環境	+20.0
		+0.83	画地		 ¦行政		<del>そ</del> の			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・			環境	5.0
		0.00	    画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
e		% / 月	街路		交通・接		環境			街路			交通・			環境	į
			    画地		  行政		_  -   <del>そ</del> の			 行政		ا ا ا ا	 その他			L	
	             		<u> </u>		1		İ					i	〔比準何	- 1 <del>-</del>			<b>60,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地に存	し、	再調達原価	<b>重の</b>	把握が困難なたの	め			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ì	造成事例番	号				-		所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正	Ξ	の価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点個	<b>》</b> 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]		1						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ξ	付帯引 正後の	貴用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	00		
Ż	热成度修正		]	]	/ 100				積算化	西格		Р	] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u></u>		交通	・接近 		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	22,671,446	7,295,400	15,376,046	9,541,800	5,834,246	( 0.9599 ) 5,600,293	(3.8 0.4)
	収益価格	164,714,500	円 ( 1,11	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定發	建物の状	大況									<u>†</u>	一一一 	5 - 12	——————————————————————————————————————	也-4
	用	途		建築	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	 面積		( m	า๋ )
店舗兼事務所	Ť					115.00	S	5 F	=				!	590.00	
公法上の規	制等														
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 〕・奥行		前面道路、	幅員等		
商業												前面道路:	国道	20.	.0 m
商業 準防			90 %		400 %	400 %		149 m²	8	.0 m× ′	19.0 m	特定道路ま	での距離	:	m
想定建物の	)概要	1 階店舗	i、2 [	階以上事	務所			有効率 の理由	•	75.0 %	この種	の建物として	て標準的		
(3)-3 総収益	 														
, , , ,	用道		床面	ī積	有効	有効面積	1m²≌	当たり月額	F.		料	a保証金等(月	数) a保証	 E金等	(円)
階層				(2)	率	( 2)	支払賃	料		,	ļ				
				(m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月達	-		(円)
1 ~ 1	店舗			115.00	65.0	74.75	5	6,900		515	,775	10.0	U	5,157	, 750
	事務戶	·····································		115.00	80.0	92.00	)	3,550		326	,600	8.0	0	2,612	,800
2 ~ 5				45.00											
~				15.00											
~															
~															
				590.00	75.0	442.75	;			1,822	,175			15,608	, 950
計 	●本分							4 000	175 [	円 × 12			21	000 100	Λ Ш
a共益費(管							300 円/			2.75 m²x				,866,100	
b共益費(管		の箟出根拗				周辺の類似る						_		, 555, 56	0 1 3
その他のリ						73.200 00.100		/台 x		台×12			=		0 円
貸倒れ損気	 E(算出	根拠、金額				敷金等により	担保され	れているの	つで計	 †上しない	١, ١			(	0 円
空室等に。	る損労					23	460,000	円×		4.0	%				
( + a)× Ξ	室率	A(%)+ (	x 空	室率B(	(%))	+		円×			% =			938,40	0 円
以上計	+ a+												22	,521,60	0 円
保証金等の				-			,950 円 >		.0 %			00 % =		149,84	6 円
権利金等の	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)	償却	年数( 円 >	<b>≺</b>	年) %	運用利 ×	回り(	%) =		(	0 円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円 >		%	×		% =			0 円
総収益	+	+ +					22,6	71,446 円		(		152,157	円/㎡)		
(3)-4 1 m² \( \)	たりの	)月額支払1	賃料の	算出根拠	Ţ	( )内は支	払賃料								
NO 事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补正	甫 時	点修 標準化 補正	送 差修正	7格 地域 因のは	或要 北較	基準降品		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	賃料
а				100		<u>1 100</u>			) <u> </u>	100	- - 1		対象基準同	賃料	7, 2
-		(	)	L	1 10	L	' L	ı l	1	ı .	1			3,574 円 7.賃料	∄/m̄
b -			)	<u>100</u>		0 100	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>	_		月額支払	公貞科 3,550円	∃/㎡)
С		`		100		100	100		) ]	100			基準階	3 F	В
-		(	)	'	,   ,0	<u> </u>	L	J L	J	L	1				

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	<b></b>	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠								
修繕費		810,000 円		162,000,0	000 ×	0.5	%				
維持管理費		3,284,400 円		23,460,0	000 ×	14.0	%				
/\ <b>4</b> □ /\÷#	土地	1,500,000 円	查定額								
公租公課	建物	1,377,000 円		162,000,0	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000			
損害保険料		162,000 円		162,000,0	000 ×	0.10	%				
建物等の取壊費用の積立金		162,000 円		162,000,0	000 ×	0.10	%				
その他費用		0 円									
総費用 ~		7,295,400 円	(	4	18 962 F	]/m²)	(经費率	32.2 %			
(3)-6 基本利率等		7,200,100 13					(//1927				
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		3.8 %	g : 賃料の					0.4 %			
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	—————— 等価格)	40 %	na:躯体 <i>0</i>	 D経済的耐用 ⁴	<b>手数</b>			50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b : 仕上 <i>0</i>	)経済的耐用 ⁴	<b>手数</b>			30 年			
 c :設備割合(設備価格÷ 建物	—————— 等価格)	30 %	n c:設備 <i>0</i>	 D経済的耐用 ⁴	 <b></b>			15 年			
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入	期間を考慮し	た修正率			0.9599			
項目	查	定額			算出	根拠					
建物等の初期投資額		162,000,000 円					設計監				
EWG O FINE		102,000,000   1		7,000 円 / ㎡x	<b>(</b>		า๋x (100%+				
元利逓増償還率		0.0589	犯 0.0419 ×	区体部分 40 % +	0.0538 ×	仕上部分 30 %	+ 0.0865 >	設備部分 30 %			
建物等に帰属する純収益 ×		9,541,800 円									
	(	64,039 円/m²)									
• •							22,671,446				
総収益											
総費用							7,295,400				
純収益 -							15,376,046				
建物等に帰属する純収益							9,541,800				
土地に帰属する純収益・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・							5,834,246				
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	禹96純収益		(					口 日/㎡			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %									
		164,714,500 円	(				1,110,000	円 / m²			

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 12 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区六本松4丁目234番	2900000056783-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20 21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	大和不動産鑑定	株式会	社 九州支社	
福岡中央(県) 5 - 13	福岡県	福岡第4	氏行	名	不動産鑑定士	吉川	博貴	
鑑定評価額		3,030,000,00	00 円	1 m² <u>`</u>	当たりの価格			4,720,000 円/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	3,540,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATR 7.5 7.5 0	フィングはなる話を	<b>工尚</b> /压格	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3	∃  (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要問	<b>1</b>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 2 1	中区大名 - 6 - 3 6	2丁目175	7番				地積 (㎡)	(	642	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周況	]辺の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	せい ひょうしょう	商業 (80,600) 防火
	長方形 1:1.5	店舗兼事務所 SRC 7F 1E	11 22	語層の事務所、 が建ち並ぶる		北20 m 市道、 西側道		水道、 ガス、 下水	赤坂250	) m		(その他) 駐車場整備地区
								1.37				(100,590)
(2) 近	範囲	東 110 m、	* *	1、南 30	0 m、北 0 m 標準的個					事務所地		
隣	標準的画地の形料	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		8 m、 奥行	<b>元約</b>	32 m、	規模	_	580 ㎡程			長方形 「
地域	地域的特性	特記 特になり	. 1		街 20	街 20m市道 交通 赤坂		1 赤坂馬	界東方2	250 m	法令	対象基準地と同じ
现		事項			路		施設	<b>ኒ</b>			規制	 
	地域要因の将 来予測	天神・赤坂エ ットの天井付										いる。賃料もマーケ 予想する。
(3)聶	最有効使用の判定	中高層店舗兼	事務所地				(4)	対象基準 の個別的		也		+5.0
(5)釗	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準値	<b>西格</b>	4,75	0,000 円	/ m²	因				
σ.	)適用	収益還元法	収益値	<b>西格</b>	3,88	0,000 円	/ m²					
		原価法	積算信	<b>西格</b>		/ 円	/ m²					
		開発法	開発法	まによる価格		/ 円	/ m²					
(6)市	万場の特性	需要者の中心	はオフィス フィスビル	、用地の取得 シの新規供給:	を目的と が多く空	した不動産	会社等が	中心。地	価は高値	直圏にあり	)、周辺	が高業地域である。 ロエリアでの売買需要 都小傾向にある。取引
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	市場の実態を	反映した価 ことを反明	「格であると) もしているが、	言える。 ⁻ 、試算のi	−方、収益 過程におい	価格は対 ては想定	象不動産 項目が多	に係る記 数介在で	需要者が収 することか	₹ ない ない	P心に試算しており、 投資採算性を重視し B規範性に劣ると判断 D決定した。
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	一 小元価格		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地		因 行政 その他
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100	-			行政 その他		1 C 0 J IE
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政
準検 地討	I	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100	-		正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	4,560,	000円/㎡		一般的 要 团							ト K準が継続。一方で既 D需要は堅調。
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準 標準地 福岡中央	地等と同一: 5 -	^{地点)} 形 状 成 況								D繁華性が向上した。 生化が期待される。
地格 の等 前か	公示価格	4,650,	000 円 / ㎡	因	要 因	固別 個別的	的要因に変	変動はない	, I _o			

(1)	比準価格		<b>小訳</b> 为訳											一大(乐)	J -	15 七地-2
NO	取引		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	o H	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(		ほり 方列	 ぼ長 形	北西8 mi 北東8 m	市道			商業 (100,400) 駐車場整備地区
b	福岡中9 KDH	2 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		不 不 )	整形	北東15 г	n市道			商業 (100,500) 駐車場整備地区
С	- 1   福岡中 <del>9</del>   C	연7 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		ほり う 方列	 ぎ正 形	西20 m市 北5 m 角地	道			商業 (100,400)
d	福岡中央		岡市中央区				貸家 建付 地	(		不望)	整形	南36 m市 東14.8 r				商業 (100,500)
е	-	2						(		)						
NO	取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	 域要 比較		    住定標準の   円 / ㎡ )		国別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 3,47	1,770	100 [100.0]	[109.9] 100	100	100 [105.0]	3	633,786		01.3]		4,469,60	^~	重•	0.0	4,690,000
b	3,39	3,279	100 [100.0]	[112.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	4	025,500		3.4]		4,553,73	接近 接近 環境	Ī	0.0	4,780,000
С	2,99	6,588	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	3	013,711		3.3]		4,412,46	画地 31 行政		5.0 0.0	4,630,000
d	· ·	6,776	[100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	2	717,955		8.6]		4,638,14		)他	0.0	4,870,000
е	(	,	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]				<u>0                                    </u>				[ <b>105</b> 100		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常		街路	0.0	-  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	近 0.0	環境	-5.0
		+0.90	画地	+5.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		-9.0	その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	5近 -6.0	環境	0.0
		+0.98	画地	-5.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政			その他	0.0		
С	正常	% / F	街路		_   交通・接 		環境			街路		i	交通・接		┆環境 - └	-25.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他			
d	正常	%/月 0.00	∄ 街路 ) - <u></u>		交通・接		環境			街路		i	交通・接	<del>适</del> -8.0	[│] 環境 - └	-35.0
			凹地		¦行政 		その		0.0	行政			その他	0.0	1	
е		% / 月	計  画地		│交通・接 └ │行政	近 	環境  			街路  行政			交通・接  その他	<del>延</del> 	_ 環境 - └	
		決定の			X4LI			ت ا		ΙJΨX		i		格:	. =	<b>0,000</b> 円 / ㎡)

															(/		
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	な場合(	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-	•		所在及	び地番								
32	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円/㎡)	i ii	造成工事費 (円/㎡)			化補正	E 時点(	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	<u>L</u>	]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/n		地域較	要因σ	)比 個別的 比較	的要因(	D 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	Z		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	221,192,893	72,005,703	149,187,190	66,552,000	82,635,190	( 0.9638) 79,643,796	(3.6 0.4) 3.2 %							
	収益価格	2,488,868,625	円 ( 3,880	0,000 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-2 想定	建物の1	大況										<u>``</u>	5 - 13		地-4
	用	 途		建築面	面積	( m²)		構造・降	階層		延床	 面積		( n	n²)
店舗兼事務	新					503.49	R C	8 F	:				4,0	009.89	
公法上の	規制等														
用途地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備 防火	地区	10	00 %		600 %	590 %		642 m²	20.	.5 m× 3	1.5 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想定建物	の概要	1階店舗、	、2月	階以上は	事務所で	€想定。	0	有効率 )理由	7	74.7 %	店舗兼	事務所として	て標準的		
(3)-3 総収	· 益算出成	     記													
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当た	こり月額	月	額支払賃	料 a	保証金等(月	数) a保証	金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1 ~	店舗 1			485.46	33.9	164.33	5	6,850		1,125,	661	8.0	0	9,005	, 288
2 ~	事務月	所		503.49	80.3	404.45		5,200		2,103,	140	8.0	0	16,825	,120
~															
~															
~ 計			4,	009.89	74.7	2,995.48	<b>1</b>			15,847,	641		1	126,781	,128
<u>=  </u> 年額支払								15 847	641 F	円 x 12.	<u> </u>		190	, 171 , 69	22 円
a共益費(						,	I,000 円/m			5.48 m²x				,945,76	
		の算出根拠				類似不動産の	•							, , -	
その他の	収入(駐	車場使用料	等)			28	3,000 円/台	×		9 台× 12 ²	ナ月+		= 3	,024,00	00 円
貸倒れ損	失(算出	根拠、金額	)			敷金により担	足保されて	いるため	計上	しない。					0 円
空室等に						226,	117,452 円	×		4.0	%				
( + a)×	空室率	4(%)+(	x 空	室率B(	%))	+ 3,	024,000 円	×		4.0	% =		9	, 165 , 65	8 円
以上計														,975,79	
		益(空室損失			=		,128 円 x		.0 %			00 % =	1	,217,09	99 円
		益及び償却額				貸却	年数( 円 ×		年) %		回り( ———	%) =			0 円
	又入に係る	保証金等の選	運用益(	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0 円
総収益 (3)-4 1 m		+ + D月額支払賃	手料の	<b>省</b> 出		( )内は支	221,192 	,893 円		(		344,537	円/㎡)		
NO 事例		事例の第 実質賃料 (円/r	実際	事情补正		点修 標準化補正		・ 地域	或要 比較	基準階 格差修正		定実質賃料 ]/㎡)	基準地	基準階σ	D賃料
а		,		100	_ L	] 100	100	100	)	100	:		対象基準限力額実質	階の 賃賃料	
- b		(	)	[	] 100	0 [ ]	[ ]	] [	]	[ ]			月額支払	5,235 P 公賃料	引/㎡
-		(	)	<u>100</u>	100	0 100	100	100	]	<u>100</u>	- 			5,200 P	円/㎡)
С				100		1 100	100	100		100			基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳											
項目	j	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠								
修繕費		5,900,000 円	1,180,000,000 × 0.5 %								
維持管理費		32,079,803 円	229,141,452 × 14.0 %								
. \	土地	21,635,900 円	查定額								
公租公課	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		72,005,703 円	( 112,158 円/㎡ ) (経費率 32.6 %								
(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								
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 30								
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15								
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9638								
 (3)-7 建物等に帰属する純収益											
項目	查	定額	算 出 根 拠								
建物等の初期投資額		1,180,000,000 円	設計監理料率								
一小庄田陽。黑花		0.0504	286,000 円 / m²x 4,009.89 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部								
元利逓増償還率		0.0564	0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30								
建物等に帰属する純収益 ×		66,552,000 円 103,664 円/㎡)									
(3)-8 土地に帰属する純収益		, ,									
総収益			221,192,893 円								
総費用			72,005,703 円								
純収益 -			149,187,190 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 -			82,635,190 円								
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		79,643,796 円								
x			( 124,056 円/r								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %									
		2,488,868,625 円	( 3,880,000 円/r								

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 13 宅地-7

		75t ± 10
N o	所在及び地番	不動産ID
2	福岡市中央区大名2丁目177番	2900000077164-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 14 宅地-1

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

鑑定評価額 519,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 1,430,000 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	  (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3	日 (6)	[令和 7年1月]	1,060,000 円/m²
(2)空地河本口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F ) / T + 2 O 1 = + 5	工学/王林		路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(4) 所在及び地音並びに   福岡市中央区開館 1 丁目 1 0 5 番 1	2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	ì										
地域	基		1 1 3 1 5			5番1						(		法令上の規制等
長力形		形状			辺の土地の	利用の状	接面道	路の制	3	の理施			との	(80,400)
20   地域   東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m   標準的画地の形状等   同口 約 12 m、奥行 約 30 m、規模 360 m程度、形状 長方形 地域の特性 特記 特になし 街 9 m m ii 交通 天神駅 北西方700 m 法令 対象基準地と同じ 地域要因の将 平子測 30 m、規模 360 m程度、形状 長方形   地域要因の将 平子測 30 m 20 m、規模 360 m程度、形状 長方形   地域要因の将 平子測 30 m 20 m、規模 360 m程度、形状 長方形   地域要因の将 平子測 30 m 20 m									7	ガス、	天神700	m		駐車場整備地区
近端   標準的画地の形状等   間口 約 12 m、 奥行 約 30 m、 規模 360 m²程度、形状 長方形 地域の特性 特記 特になし 第 9 m m m m が 2 元 大神駅 北西方700 m 法令 対象基準地と同じ 第 9 m m m が 2 元 大神駅 北西方700 m 法令 対象基準地と同じ 第 9 m m m m が 2 元 大神駅 北西方700 m 法令 対象基準地と同じ 第 9 m m m m m m m m m m m m m m m m m m	(2)		東 20 m、ē	 雪 100 m、	南 50	m、北	70 m	標準的	 的使用	中高原	<b>喜事務</b> 所		宇地	(,,
地域要因の将	近	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	2 m、 奥行	· 約	30 m、							
地域要因の将		地域的特性	特記 特になし	,		街 9 m	市道		交通	天神駅	北西ス	5700 m	法令	対象基準地と同じ
地域要因の将 来予測	_					 			÷∕π≐π	! ! !			+日生』	
東子潮   ヨンへの投資需要は底堅く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。		地域亜田の均			F		10.1-8			 	L = T1 /2			1
(5)鑑定評価の手法 の適用												性の局に	1立地	であり、賃貸マンシ
(5)鑑定評価の手法 の適用	(-,-		, , , ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						0.	)個別的	地はア	1		
「保護性・   「保					比準価格 1,450,000 円/㎡ -									
開発法   開発法による価格	U.	<b>)</b> 適用				1,28	,		-					
(6) 市場の特性 同一需給圏は福岡市中央区において、天神地区の周辺部に位置する商業地域。需要者は、店舗事務所付賃貸マンショを開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し利便性に優れるため、共同住宅の開発需は底医を開発でしている。また、インパウンド客の増加によって宿泊施設の需要も顕産化している。需要の中となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で1,300,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000,000円~1,500,000,000円~1,500,000,000円~1,500,000円~1,500,000,000円~1,500,000,000円														
を開発する不動産会社等の法人が主体である。天神駅から徒歩圏内に位置し利便性に優れるため、共同住宅の開発深には底堅く、地価は上昇している。また、インパウンド客の増加によって宿泊施設の需要も顕在化している。需要の中となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で1,300,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~1,500,000円~	(0) =	-18 0 4+14							マナマ	<del>호 **</del> + i ·	+# ===	5-1×1+ rt	수류 = 조	女に付任伐ついた,っこ,
検証及び鑑定評価	(6) П	1场07特性	を開発する不動 は底堅く、地位	加産会社等( 画は上昇し	の法人が主作 ている。また	体である。 た、イン <i>)</i>	. 天神駅か バウンド客	\ら徒:     の増:	歩圏内 加によ	に位置って宿	し利便性 泊施設の	<b>±に優れる</b> D需要も顕	ため、 在化し	共同住宅の開発需要 している。需要の中心
公規価         標準地番号         修正         補正         因の比較         要因の比較         の規準価格(円/㎡)         内課         域交通         要環境           個と格しをた         公示価格         [] 100         100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 100         [] 2         [] 2         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 3         [] 4         [] 4         [] 4         [] 4         [] 4         [] 5         [] 6         [] 6         [] 6         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 7         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8         [] 8	ì É	食証及び鑑定評価	た。一方、収益	益価格は最 ^え 要素が多数で	有効使用の 含まれてお	事務所兼 り、相対的	共同住宅と 的な信頼性	ごルの? Eはや	建築を や劣っ	想定している	て求めた 。従って	こものであ	るが、	賃料や空室率等の収
格しをた     日/㎡     100 []     100 []     100 []     正 行政 その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 描正 修正 描正 修正 描正 版立 交通 要因の比較 (P) / ㎡)     地域要 因の比準価格 (円 / ㎡)     標準化 積路 地域交通 域交通 域交通 域交通 域域 交通 である場合の検討 域統 新規 前年標準価格 1,290,000 円 / ㎡ を	公規	価 標準地番号	標準地			因のと	と 要因	の	の規準	価格	内 準	交通		域 交通
格し   で		一 小元価格		[ ]	100	100	Г	1				–		
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 標 街路 準 交通 域 交通 東 環境 基の 準検 地討			円 / m²	<del></del>		[ ]	-   -	-						その他
準検         間年指定基準地の価格         [ ] 100         100         [ ] 100         正 行政 その他         その他           (10)         - 1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 1,290,000 円/㎡ をある場合の検討 である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 19 公示価格 1,330,000 円/㎡         価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 気店が開業した。         一般的 要 因 大神駅への接近性に優れており、背後地域の長浜地区において大型に表標準地域である場合の検討 気店が開業した。         大神駅への接近性に優れており、背後地域の長浜地区において大型に表情が開業した。           (個別的 要 因 )         個別的要因に変動はない。         個別的要因に変動はない。	(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正		因のは	と 要因	の !	の比準	価格	標 特	街路 交通		域 交通
地討			地の価格	[ ]	100	100	[	]						
(10)		I	円/㎡	100	[ ]	[ ]	-							その他
本価的	(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	1,290,( 通地点(代表標準均		格 動	要因	対	ッグノ い駅への	バンに。 D接近t	よる高層 生に優れ	オフィ	スビルの供	は給がす	目次いでいる。
	地格 の等	標準地番号 公示価格	福岡中央	000 円 / ㎡	成 況 19 要 因	   _ 個別的	有 個別				١.			

NO	取引事 例番号	ļ	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	。 の刑	画地 杉状	接面追 状況	路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	福岡中央 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(		不整	整形	東20 m県 北西7.3 角地					商業 100,400)
b	福岡中央 C		岡市中央区				更地	(		長方)	5形	北西8 m	市道				商業 (90,400)
c	- 130 福岡中央	_	岡市中央区				 建付			ほほ	 ぼ長	北西22	m国道			Ī	 奇業
	- 50						地	(		方用	3						90,400)
d	福岡中央 C	7 福	岡市中央区				貸家 建付 地	(		台刑)	¥	北西5.5 南西5.5				(	商業 100,330) 也区計画等
e	- 131	2						(		)							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		  住定標準(i (円/㎡)		個別的 比較	为要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
a	1,629,	) 415	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	1,	,729,915		8.2]		1,463,5	^.	通・		0.0	1,460,000
b c	1,216,	432	100 [100.0]	[100.0] 100	100 100	100 [100.0]	1,	,216,432		3.7]		1,453,3		境		0.0	1,450,000
d	1,086,	,843	[100.0]	[114.4] 100 [106.3]	[100.0]	[100.0]	1,	,243,348		0.6]		1,372,3	49 行i			0.0	1,370,000
e	1,006,	653	[100.0] 	100	[100.0] 100	100	1,	,049,090	_10			1,498,7	00 そ	の他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	1,500,000
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			[		 或要因	の比較の	内訳		100		
a			街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		+6.0	交通・持	 妾近 - <i></i>	-3.0	· 環境 ·	+15.(
_		+0.83	四地		         		その			行政			その他	±\-	0.0		
b		6/月 0.00	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		i	交通・  その他	<b>娄</b> 近 	-7.0 	· 坂境 - 	-10.0
c			街路		  交通・接		-   環境 			街路			交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		環境	-10.0
		+1.44	凹地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		6 / 月 +1 . 26	街路     画地		_   交通・接     行政		環境 			街路 		i	交通・技  その他	妾近 	-3.0	· 環境 - 	-20.0
e	9,	6/月	街路	+2.0	行政     交通・接		その		0.0	行政 ——— 街路		-6.0	その他 交通・i	 妾近	0.0	環境	
			    画地		   行政		_ 			 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その他			L	

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め							
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格								
ĭ	造成事例番	号				-		所在及び	が地番							
IPAK	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化補正	時点傾	<b>》正</b>		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]		1						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]  0		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	Ε		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	00		
Ż	热成度修正		]	]	/ 100				積算化	西格		P	] / m²			
内記	Я															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<b>巡</b> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地均	域要因の比	較		街路	<b>\$</b>		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	55,000,640	15,424,235	39,576,405	23,629,500	15,946,905	( 0.9290 ) 14,814,675	(3.6 0.4)
	収益価格	462,958,594	円 ( 1,280	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定	建物の岩	大況									1田1	<b>単甲央(県)</b> ───	5 - 14		地-4
	用	 途		建築ī	面積	( m²)		構造・原	階層		延床	 面積		(1	m²)
事務所兼共	司住宅					215.00	S R	C 11	F				1	,681.80	
公法上の	規制等					ı									
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備: 準防	地区		90 %		400 %	400 %		363 m²	11.	.5 mx 3	32.0 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
想定建物	の概要	1階: b 2階:事	ピット: 事務所、	式駐車場 3階以	(8台) 上:住	)及びエントラ 宅(1LDK・	ランス、 約34	有効率 の理由		81.7 %	事務所認設計	兼共同住宅と	こして標準	≝的な仕様	様の
(3)-3 総収	益算出内	•													
階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 当たり月額 料	F	割額支払賃	i料 a	保証金等(月数	数) a保i	証金等	(円)
				(m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1 ~ 1	駐車均	易		194.80											
2 ~ 2	事務戶	斩		181.28	77.2	140.00		5,218		730,	520	8.0	0	5,844	1,160
3 ~ 11	住宅			145.08	94.6	137.20		2,798		383,	886	2.0			7,772
~													-		
~															
~			1	,681.80	81.7	1,374.80				4,185,	191			12,754	1,108
計			· ,	,001.00	01.7	1,574.00								3,454	,974
年額支払								,,		円 × 12				0,225,92	
a共益費(*		<b>不知出</b>	ьп			Burre of	227 円/			4.80 m²x	12ケ月	=	;	3,744,95	55 円
		の算出根拠 車場使用料				周辺地域の共	<u>- 金賀水-</u> 1,000 円/			- 宜疋 8 台x 12	ケ日+		= :	2,304,00	n m
	•	根拠、金額				24	F,000 []/	<u> </u>		0 D X 12	) AT			2,304,00	0円
空室等に	•		I# <i>)</i>			53.	970,883	円×		4.0	%				013
		4(%)+(	x 空	室率B(	(%))		304,000				% =		:	2,250,99	95 円
以上計	+ a+												5-	4,023,88	38 円
保証金等	の運用記	益(空室損免	失考慮很	<b></b>		12,754	,108 円 ×	× 96	.0 %	×	1.0	0 % =		122,43	39 円
権利金等	の運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)		年数( ,974 円 ×	4 s × 96	年) .0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		850,08	39 円
	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)	440	,000 円 ×	× 96	.0 %	×	1.0	0 % =		4,22	24 円
総収益		+ + >===================================	<b>任业</b> -	<b>经</b> 山	n	/ \ <u>+</u> 11	•	00,640 円		(		151,517	円/㎡)		
(3)-4 1 m ²		1				( )内は支 点修 標準化		71±Q ↓↓↓↓	或要	甘华叶	Ł 🛧	中庇任wi	甘淮川	甘油ル	7年147
NO 事例都	首写	事例の 実質賃料 (円/	+	事情神	正	点修	; 建物 差修正	関格 地		基準階格差修正		定実質賃料]/㎡)	<b>奉</b> 华地	!基準階の	ク 貝 科
а				<u>100</u>		100	100		)1	100	- - 1		対象基準月額実		IJ/ <i>~</i> ²
b		(	)	100		] 100	100		<u> </u>	100	-		月額支 (		
- C		(	)	100	] 10			] [			]		基準階	3 F	В
_		(	)	<u>100</u> [	] 10	0 100	[	] 100	]	100 [	]				

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		2,225,000 円	445,000,000 × 0.5 %	
上 維持管理費 		7,315,735 円	56,274,883 × 13.0 %	
Λ.ΣΠ. Λ.ΣΠ.	土地	1,211,000 円	查定額	
公租公課 	建物	3,782,500 円	445,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	0
損害保険料		445,000 円	445,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		445,000 円	445,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		15,424,235 円	1 ( 42,491 円/m²) (経費率 28.0 %	ó )
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		3.6 %	g:賃料の変動率 0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 60	年
   b:仕上割合(仕上価格÷ 建物€ 	<b>等価格)</b>	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	<b>等価格)</b>	20 %	n c:設備の経済的耐用年数 15	年
m:未収入期間		2.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9290	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項目	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		445,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / ㎡× 1,681.80 ㎡x (100%+ 3.00 %	14.1
		0.0531	257,000 円 / mix	
			0.0377 x 40 % + 0.0525 x 40 % + 0.0852 x 20	0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	23,629,500 円 65,095 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			55,000,640 円	
総費用			15,424,235 円	
純収益 -			39,576,405 円	
建物等に帰属する純収益			23,629,500 円	
土地に帰属する純収益 -			15,946,905 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		14,814,675 円	
×			( 40,812 円/	m² )
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.2 %		
		462,958,594 円	( 1,280,000 円/	m²)

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 14 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1	2900000149993-0000
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福岡中央(県) 5 - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 旭鑑定補償		
福岡中央(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		3,930,000,00	00 円 1㎡	当たりの価格		9,150,000 円/㎡
1 其木的車頂			·			

#### 

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福岡市中央 「天神 1 -			2 番外					地積 ( ㎡ )	(	430	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	②の土地の	利用の状	接面道	路の物	7 2	供給 処理施 殳状況		な交通施設 の状況	足との	(80,800) 防火
	ほぼ整形 1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B		)事務所ビル 5並ぶ高度で		南25 m 市道		<i>t.</i>	×道、 jス、 ¬水	天神50	m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
(2)	範囲	東 110 m、西	60 m、	南 20	m、北	80 m	標準的	的使用	高層原	店舗兼事	<b>弱所地</b>		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	30 m、	規模	莫	4	50 ㎡程	度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特になし			街 25	m市道		交通	天神駅	東方5	50 m	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路			施設				規制	 
	地域要因の将 来予測	今後も商業の中 規供給の影響か											測。但し、大量の新 測。
(3)揖	侵有効使用の判定	高層店舗兼事務	§所地					$  \sigma \rangle$	)個別的	地震	. 1		
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	9,35	0,000 F	] / m²	医	4				
0.	)適用	収益還元法	収益価権	格	8,19	0,000 F	] / m²						
		原価法	積算価	恪			∃ / m²						
		開発法		こよる価格	•		∃ / m²						
(6) ਜ	万場の特性	大手不動産業者	等である。 にあり、え	ファンド フィス市	等を中心  況の先行	に投資意紹 き不透明原	次は強 感も存っ	く需要 するた	は堅調 め地価	であるも 上昇率に	らのの、オ は縮小して	フィス	7ィス等の開発を行う くの大量供給により空 なお、高度商業地の
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	における市場性	を反映する 、試算の過	る適切な価減 過程におい	格が求め て多数の	られたもの 想定要素を	Dと思 を含む	料する。	。一方. から規	、収益値 範性はt	■格は投資 ▶や劣るも	用不重 のと判	見在の不動産投資市場 加産であれば重視すべ 削断した。よって、比 面額を決定した。
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 特 米 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	· 標準化 補正	地域別の比較	要 個別	の	対象基 の比準 (円 /	価格	想 想	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討	9,100,00 通地点(代表標準地		形状	地地		がいほう マック・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・	可である の開業も	るが、高 5相俟っ	川回りの い地価 って繁華	下げ止まり 上昇率が組	^{迷続して} っている	学を背景に地価上昇率 にいる地域も多い。 るものの、オフィス市 している。
準価 地の前か	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ -間	成 況 要 因 % の	/ 個別的	4.			勧はない				

<b>0</b> V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地の形物		道路の	設(	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	福岡中央 5 C		岡市中央区				貸家 建付 地	(	)	長方形	南西15 北西8 n				商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡中央(	5 福岡	岡市中央区				建付地	(	)	長方形	<b>西15 mī</b>	 市道			商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	- 10 ² 福岡博多 7 C D H	7 福間	岡市博多区				更地	(	)	長方形	北東16 南東10 角地	m市道 m			商業 (100,500) 駐車場整備地区
d	福岡博多元 CDK	+	岡市博多区				貸家 建付 地	(	)	不整形	北東10 南東10 二方路				商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	_							(	)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因の比		──┴ 推定標準作格(円/㎡		固別的 比較	り要因の	査定価格 (円/㎡)
a b	( 8,686,	372	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	7	,896,702		.3]	9,713,0	)41 🕏	透・	0.0	9,710,000
	7,053,	664	[100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,	,342,864		.2]	8,932,9	25 環	近 環境	0.0	8,930,000
c d	6,354,	085	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	100 [ / ]	100 [102.0]	6	,229,495	100 [ 67	7.5]	9,228,8	881	ī地 f政	0.0	9,230,000
и — е	6,874,	831	[100.0]	100.0	100	[100.9]	6	,813,509	[ 69	.0]	9,874,6	551 <del>र</del>	の他	0.0 [ <b>100.0</b> ]	· · ·
	フ事様し		[ ]	100	[ ]				]	]	ロのいむの	\		100	
V0	ア事情 イ  の内容 変		ソ標準化	補正の内部	7				-	上地域安	要因の比較の	八八八			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路	-4.0	交通・	接近	-6.0 環	景境 +6.0
		0.00	 画地	+10.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 <b></b>	-15.0	その他	!	0.0	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-4.0	交通・	接近	-5.0 環	景境 +6.0
	+	0.18	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	-15.0	その他	 !	0.0	
С			街路	0.0	▽ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-4.0	交通・	接近	-6.0 環	^{買境} -12.0
		0.00	 画地 	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	· 他	0.0	 <b></b>	-15.0	その他	!	0.0	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-6.0	交通・	接近	-4.0 環	^{買境} -15.0
		0.00	 画地	+0.9	 ¦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		í.	<b>封路</b>		交通・	接近	· 環	<b>景境</b>
			 画地		 ¦行政		その	他	1	 行政		その他	. – – – !		

(2)	積算価格算	拿定内	訳												
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原何	西法の適用が可	可能な場合	合の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番							
13	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地 の値	地の補修正後 5格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		詩費用の補修 後の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L 10	0		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算個	西格		P.	] / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>巠変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地地	或要因の比	較		街路	Ž	交通	通・接近		環境		行政		7	· の他	ļ.

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	279,663,206	88,973,100	190,690,106	74,976,000	115,714,106	( 0.9436 ) 109,187,830	(3.5 0.4)
	収益価格	3,522,188,065	円 ( 8,190	0,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想	定建物のネ	大況									福	岡中央(県) ———	5 - 15		地-4
	用	途	建筑	色面積	( m	ĵ)		構造・阝	階層		延床	面積		( n	n²)
店舗兼事	務所				390.00		S	9 F	:				3,	410.00	
公法上	 の規制等														
用途地域		基準建蔽率	等指定額	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	基準容積率	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 地区計画 駐車場整 防火	等 備 地 区	100	0 %	800 %	80	0 %		430 m²	14	.5 mx 3	30.0 m	前面道路:			.0 m m
	物の概要	1階はフロ所、附置第	ー  ア貸し店    務駐車場	舗、2~ は隔地駐	」 9階はフロ 車場にて確	ア貸 !保	し事務	有効率 の理由		71.2 %	店舗兼	事務所として	て標準的		
(3)-3 総	収益算出区	 为訳					<u> </u>								
階層	用证	金	床面積	有効	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>		a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円)
			( m²)	(%)	1	(m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1 ~	店舗 1		370.00	40.0	14	8.00		26,000		3,848	,000	12.	0	46,176	,000
2 ~	事務月	斩	380.0	75.	28	5.00		7,800		2,223	,000	12.	0	26,676	,000
~															
~															
~															
			3,410.00	71.:	2 2,42	8.00				21,632	,000			259,584	,000
計 ——年額支	t/ 恁姒							21 622	000 1	円 × 12	<u></u>		250	,584,00	n III
	☆夏↑↑ *** ***(管理費)					1	.000 円/			8.00 m²x				,136,00	
	- ( ,	 の算出根拠			周辺地域		,	 ≛等を勘案			,,	<u> </u>		, ,	
その他	の収入(駐	車場使用料等	F)					台 ×	-	台x 12	 ケ月+		=		0 円
貸倒れ	損失(算出	根拠、金額)			敷金等に	より	担保され	ているた	- め <b>i</b>	ナ上しない	٠١				0 円
空室等 ( + a):	による損失 x 空室率/	夫相当額 A(%)+( :	× 空室率 B	(%))	+	288,7	720,000	円 x 円 x		4.0	% % =	,	11	,548,80	00 円
以上計	+ a+							-						,171,20	
保証金	等の運用記	益(空室損失者	ś慮後)		259,	,584,	000 円 ×	96	.0 %	) X	1.	00 % =	2	,492,00	6 円
		益及び償却額			1	償却的	円×			運用利 ×	回り(	%) =			0 円
		る保証金等の運	用益(空室損	失考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +						3,206 円		(		650,380	円/㎡)		
<del>`</del>		の月額支払賃					公賃料		-1: <del></del>	++ \+-	٠ -	- ct- ct- cr /- 1/-1	++ >+- 1.1		- G ····
NO 事例	列番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	一	情補   時  正	i点修 標 補正	準化	建物 差修正	格 地域 因のに	或要 比較	基準院格差修正	雪   <u>ゴ</u> E   (	î定実質賃料 円/㎡)	基準地:	基準階σ	D資料
a	-	(	100	_   •	<u>]</u> 10	00	100		]	100			対象基準 月額実質	階の 賃賃料 7,878 P	円/㎡
b	-		100	_   -	] 10	00 ]	100		<u>)                                    </u>	100	_		月額支払	ム賃料 7,800 P	号/㎡)
С			100	[	] 10	001	100		) ]	100	- 1		基準階	3 F	В
	-	(	)   '	, , ,,	~   l	1	L	ı L	1	"	1				

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠						
修繕費		6,600,000 F	<del>ŋ</del>	1,320,000,000 x 0.5	%				
維持管理費		40,420,800 F	<del>၂</del>	288,720,000 x 14.0	%				
Λ.ΣΟ Λ. <del>Σ</del> Π	土地	28,092,300 F	7	査定額					
公租公課	建物	11,220,000 F	7	1,320,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000			
損害保険料		1,320,000 F	7	1,320,000,000 × 0.10	%				
建物等の取壊費用の積立金		1,320,000 F	<del>"</del>	1,320,000,000 x 0.10	%				
その他費用		0 F	<del>ŋ</del>						
総費用									
~		88,973,100 F	<del>၂</del>	( 206,914 円/㎡)	(経費率	31.8 % )			
(3)-6 基本利率等									
r :基本利率		3.5 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %			
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年			
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	ó	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	<b>等価格)</b>	30 %	ó	n c:設備の経済的耐用年数		15 年			
m:未収入期間		1.5 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率 0					
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額		算出根拠					
建物等の初期投資額		1,320,000,000 円		07F 000 FI ( m ²	設計監3				
元利逓増償還率		0.0568		375,000 円 / m ² x 3,410.00 m ² 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分			
				0.0397 x 40 % + 0.0518 x 30 % -	+ 0.0846 ×	30 %			
建物等に帰属する純収益 ×	(	74,976,000 円 174,363 円/m							
(3)-8 土地に帰属する純収益									
総収益					279,663,206	円			
総費用					88,973,100	円			
純収益 -				190,690,106	円				
建物等に帰属する純収益					74,976,000	円			
土地に帰属する純収益 -				115,714,106	円				
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			109,187,830	円				
×				(	253,925	円/m²			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.1 %	ó						
		3,522,188,065 F	3	(	8,190,000	円/m²			

**4 不動産ID** 福岡中央(県) 5 - 15 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福岡市中央区天神1丁目122番	290000072038-0000
2	福岡市中央区天神1丁目123番	290000072039-0000
3	福岡市中央区天神1丁目124番	290000072040-0000
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		