

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 松崎 洋平

鑑定評価額	41,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	176,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	140,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区小笹 1 丁目十区 7 4 番 5 「小笹 1 - 1 0 - 3 2」				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,150)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の閑静な住宅地域	南西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄平尾2.3 km		(その他) 高度地区2種15m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	昭和4 8 年ごろに開発された高台の住宅団地		街路	6 m市道		交通施設	西鉄平尾駅 南西方 2.3 km	法令規制	1 中専 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測		熟成した戸建住宅地域である。安定した住宅需要を背景に地価水準は上昇傾向で推移していくと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 176,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中央区内において住環境が良好な住宅地域である。主な需要者は市内に通勤する給与と所得者等である。住宅地に対する需要は堅調であり地価水準は上昇傾向が続いている状況にある。なお、需要の主な価格帯については、概ね 1 6 万円 ~ 2 0 万円 / ㎡程度が中心と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が多い既存住宅地域に存し、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設することは難しく、自己利用を目的とした取引が中心であり、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点到留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実証的價格が得られた。以上より、本件では比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 168,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	福岡市中心部の人口増加は続いており、堅調な住宅用地に対する需要を背景に不動産取引は活発である。				
	(地域要因)					戸建住宅が建ち並び既存住宅地域で、戸建住宅に対する需要は堅調であり、地価水準は堅調に推移している。					
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+4.8 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 603	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	東8.3 m市道 南4.2 m 角地		1 中専 (70,150)	
b	福岡中央7C - 804	福岡市中央区		建付地	()	台形	南東6.3 m市道		1 低専 (50,80)	
c	福岡中央7C - 904	福岡市中央区		建付地	()	台形	西6 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡中央7C - 604	福岡市中央区		貸家 建付地	()	不整形	東6 m市道 北西4 m 二方路		近商 (100,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 205,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	196,049	$\frac{100}{[109.1]}$	179,697	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	180,000
b	() 199,984	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	194,159	$\frac{100}{[101.9]}$	190,539		191,000
c	() 189,791	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	194,865	$\frac{100}{[105.0]}$	185,586		186,000
d	() 160,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	168,729	$\frac{100}{[115.7]}$	145,833		146,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 176,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、また、投資採算性の観点から新規に土地を取得して賃貸住宅を建設することは難しいことから収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区小笹 1 丁目 1 0 区 7 4 番 5	2900000067723-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福岡中央(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)路線価	[令和7年1月]	440,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区唐人町2丁目42番「唐人町2-3-57」				地積(㎡)	282	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)準防	
	台形1.2:1	住宅W2	一般住宅、アパート、マンションが混在する住宅地域		東6.5m市道	水道、ガス、下水	唐人町350m		(その他)高度地区2種20m(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南100m、北100m				標準的使用	低中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約17m、奥行 約18m、規模300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	駅近接で、マンション用地需要が強まっている。		街路	6.5m市道	交通施設	唐人町駅 北方350m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	駅や都心への接近性に恵まれており、住宅やマンションの需要も旺盛で、用地需要は依然根強く、上昇幅の縮小はあるが、今暫くは上昇傾向を維持するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低中層共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格564,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格436,000円/㎡								
	原価法	積算価格/円/㎡								
	開発法	開発法による価格/円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市内の最寄駅や都心への接近性に恵まれた住宅地域である。需要者の中心は、マンション開発業者及び収益物件への投資家等を中心に、地縁選好性を有する高所得者等も見られる。住環境や接近性に恵まれており、住宅需要は根強く、特にマンション市場の活況を背景に用地取得競争は比較的激しい。中心となる価格帯は、500㎡程度のマンション用地で3億円前後と思路する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に生起し、最寄駅を同じくする信頼性ある5事例を採用し、比準の各手順は適切で市場性を反映した実証的價格といえ、規範性は高い。収益価格は賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、マンション用地取得競争が比較的激しい当該地域においては規範性が相対的に劣る。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を中心に、収益価格を参考とし、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-								
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡中央(県)	-3								
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[100.0]					
	534,000円/㎡	100	[100.0]	[100.9]	100	559,000				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格530,000円/㎡			価格変動状況要因	一般的要因	福岡市の住宅市場は、取得可能水準の上限に近づいてきているが、継続する金融緩和環境を背景に依然堅調である。				
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号-				地域要因	駅や都心への接近性に恵まれており、住宅やマンションの需要も旺盛で、用地需要は依然根強い。				
	公示価格円/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間+6.0%	半年間%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 203	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西5 m市道		商業 (90,300)	
b	福岡中央7C - 409	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種20m	
c	福岡中央7C - 502	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南東4 m 南西2.8 m 三方路		1 中専 (70,150)	
d	福岡中央7C - 703	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ台形	南東3 m市道 北東4 m 角地		1 住居 (80,160) 高度地区2種20m	
e	福岡中央7C - 701	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 788,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	788,100	$\frac{100}{[135.9]}$	579,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	580,000
b	() 626,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	650,832	$\frac{100}{[115.0]}$	565,941		566,000
c	() 599,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	632,183	$\frac{100}{[94.0]}$	672,535		673,000
d	() 322,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	324,215	$\frac{100}{[63.2]}$	512,998		513,000
e	() 301,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	301,146	$\frac{100}{[61.4]}$	490,466	$\frac{[100.0]}{100}$	490,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.84	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 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格：564,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	15,712,789	4,252,602	11,460,187	7,371,200	4,088,987	(0.9613) 3,930,743	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	122,835,719 円 (436,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		R C 5 F		560.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	200 %	282 ㎡	18.4 m× 16.0 m	前面道路：市道 6.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		3 4 ㎡ ~ 3 8 ㎡程度の 1 L D K 1 4 戸を想定			有効率 の理由	88.9 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	85.0	102.00	2,370	241,740	2.0	483,480		
2 ~ 4	住宅	120.00	90.0	108.00	2,420	261,360	2.0	522,720		
5 ~ 5	住宅	80.00	90.0	72.00	2,450	176,400	2.0	352,800		
~										
~										
計		560.00	88.9	498.00		1,202,220		2,404,440		
年額支払賃料				1,202,220 円 × 12ヶ月 = 14,426,640 円						
a共益費(管理費)				130 円/㎡ × 498.00 ㎡ × 12ヶ月 = 776,880 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				15,203,520 円 × 5.0 % + 720,000 円 × 5.0 % = 796,176 円						
以上計 + a+ - -				15,127,344 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,404,440 円 × 95.0 % × 0.2563 = 585,445 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				15,712,789 円 (55,719 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,523 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,420 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	544,000 円	136,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,910,822 円	15,923,520 ×	12.0 %
公租公課	土地 369,780 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	136,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 560.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,371,200 円 (26,139 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	15,712,789 円		
総費用	4,252,602 円		
純収益 -	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 × α	3,930,743 円 (13,939 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
122,835,719 円 (	436,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区唐人町 2 丁目 4 2 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	440,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区六本松4丁目61番「六本松4-5-18」				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	正方形 1:1	共同住宅 RC3	共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域		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) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 正方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m市道		交通	六本松駅 南方500 m		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	中層の共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松は、大型再開発と地下鉄七隈線の延伸工事で新駅が開通しており、生活利便性が大幅に向上したエリアである。当面は現状維持程度で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 580,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 526,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、福岡市中央区で市営地下鉄七隈線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、賃貸マンション用地の取得を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、当該地域は、再開発されたエリアで利便性が良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で1画地当たり概ね2億円前後程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		共同住宅等が主として建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考察される。収益価格は、土地の収益性に着目した理論的な価格であるが、賃料、空室率の査定や還元利回り等の想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、昨年の価格等を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 534,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡中央 - 5					(地域要因)	中層の共同住宅が主として建ち並ぶ住宅地域である。六本松周辺は再開発により生利便性が良好で、マンション用地としての需要は強い。					
	公示価格 552,000 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 +2.2 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南2 m 角地		1 住居 (60,200)	
b	福岡中央7C - 405	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	福岡中央7C - 505	福岡市中央区		貸家 建付地	()	不整形	東2.9 m市道		1 住居 (70,160) 高度地区2種15m 風致地区	
d	福岡中央7C - 1305	福岡市中央区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道		近商 (90,300)	
e	福岡中央7C - 504	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.9 m市道		近商 (90,300)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 502,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	514,434	$\frac{100}{[90.3]}$	569,694	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	570,000
b	() 505,068	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	527,005	$\frac{100}{[93.1]}$	566,063		566,000
c	() 388,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	503,734	$\frac{100}{[84.8]}$	594,026		594,000
d	() 601,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	639,794	$\frac{100}{[106.8]}$	599,058		599,000
e	() 586,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	613,034	$\frac{100}{[107.1]}$	572,394	$\frac{[100.0]}{100}$	572,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 580,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		150.72		R C 6 F		837.15				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	330 ㎡	18.0 m× 19.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階駐車場 3 台、2 階は 3 1 . 4 0 ~ 3 5 . 0 0 ㎡× 1 8 戸。容積対象床面積は 6 4 6 . 8 0 ㎡。			有効率 の理由	73.3 %	標準的なレントラブル比を採用				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	駐車場	151.15								
2 ~ 5	住宅	150.72	90.2	135.95	2,720	369,784	2.0	739,568		
6 ~ 6	住宅	83.12	84.2	69.99	2,720	190,373	2.0	380,746		
~										
~										
計		837.15	73.3	613.79		1,669,509		3,339,018		
年額支払賃料				1,669,509 円 × 12ヶ月 = 20,034,108 円						
a共益費(管理費)				120 円/㎡ × 613.79 ㎡× 12ヶ月 = 883,858 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 3 台×12ヶ月+ = 540,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				権利金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				20,917,966 円 × 4.0 % + 540,000 円 × 4.0 % = 858,319 円						
以上計 + a+ - -				20,599,647 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,339,018 円 × 96.0 % × 0.2563 = 821,559 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				21,421,206 円 (64,913 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,836 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,720 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	812,000 円		203,000,000 × 0.4 %	
維持管理費	1,502,058 円		21,457,966 × 7.0 %	
公租公課	土地	434,200 円	査定額	
	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 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	203,000 円		203,000,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	4,879,758 円 (14,787 円 / m ²) (経費率 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 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9638	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	203,000,000 円		設計監理料率 235,000 円 / m ² × 837.15 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0531		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,779,300 円 (32,665 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		21,421,206 円		
総費用		4,879,758 円		
純収益 -		16,541,448 円		
建物等に帰属する純収益		10,779,300 円		
土地に帰属する純収益 -		5,762,148 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		5,553,558 円 (16,829 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区六本松 4 丁目 6 1 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	170,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区輝国2丁目279番6 「輝国2-24-16-1」				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,150)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西6.2 m 市道	水道、 ガス、 下水	六本松1 km		(その他) 高度地区2種15m	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 30 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	6.2 m市道	交通施設	六本松駅 南東方1 km		法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域であり、今後も同様の利用形態が継続するものと予測。七隈線の延伸により利便性が増しており、今後も当面の間、地価の上昇が継続するものと予測。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 230,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は中央区内の住宅地を中心として隣接区の住宅地域にも及ぶものと思料する。需要者の中心は福岡市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。居住環境が良好であり利便性も高い住宅地のため需要は底堅いが、230㎡程度の土地であれば5,000万円超、新築の戸建物件であれば8,000万円程度が中心の価格帯となり総額が高額となるため、画地を半分程度に細分化し総額を抑えた物件の取引が多くなっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中央区内に存し場所的同一性が強く地域の様相も類似する取引事例を多数収集し得たため、比準価格については市場性を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、戸建住宅を中心とした住宅地域に存し、市場性に基づいて価格が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指定か定る基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡中央(県) - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 -18.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 168,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [77.1]	[100.0] 100	228,000				
(10)対年象標の基準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	建築費の高騰化や金利上昇等を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが区内のマンション用地の需要は底堅く高い地価上昇率が継続。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				(地域要因)	戸建住宅地域であるが七隈線延伸の影響もあるため利便性が向上しており、比較的高い地価上昇率が継続している。				
	公示価格 円/㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+9.5 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 603	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ台形	東8.3 m市道 南4.2 m 角地		1 中専 (70,150)	
b	福岡中央7C - 802	福岡市中央区		更地	()	不整形	東3.8 m市道 角地		1 住居 (70,160)	
c	福岡中央7C - 803	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ整形	南東8 m市道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡中央7C - 601	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 205,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	196,049	$\frac{100}{[81.5]}$	240,551	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	241,000
b	() 245,691	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	163,958	$\frac{100}{[69.1]}$	237,276		237,000
c	() 156,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,383	$\frac{100}{[71.4]}$	219,024		219,000
d	() 227,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,869	$\frac{100}{[101.9]}$	230,490		230,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -27.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 230,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とした居住環境の良好な戸建住宅地域であり、取引目的も自己利用目的が中心で市場性に基づいて価格が形成される地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 4

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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

鑑定評価額	60,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	439,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	350,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区桜坂 2 丁目 1 9 2 番「桜坂 2 - 8 - 2」				地積 (㎡)	138 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防			
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にマンション等が混在する住宅地域		南4.3 m 市道	水道、ガス、下水	桜坂400 m		(その他) 高度地区2種20m (70,172)			
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 80 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、		規模 150 m程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特になし		街 4 . 3 m市道		交通	桜坂駅 北方400 m		法令	対象基準地と同じ	
			事項		路		施設			規制		
(3) 最有効使用の判定			低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 454,000 円 / ㎡								
			収益還元法	収益価格 371,000 円 / ㎡								
			原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
			開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、福岡市内において都心部への接近性に優れる住宅地域である。典型的な需要者は、自己利用を目的とした個人のほか、賃貸マンション開発を目的とする小規模の不動産会社等である。従来からの良好な資金調達状況の影響は継続しており、マンション用地を中心に地価の上昇傾向は継続している。取引価格の水準は、当該不動産の存する地域、形状等の個別的要因により大きく異なるが、概ね 4 0 万円 ~ 5 0 万円 / ㎡である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は需要者及び最有効使用が概ね類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力を有する。一方、収益価格は収益性の観点から市場性を把握したものであるが、想定的要因が多いことから、やや規範性が劣る。以上から、比準価格を重視して、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	福岡中央(県) - 3									0.0	0.0	+3.0
	前年指定基準地の価格		[105.6]	100	100	[100.0]	425,000		画地	0.0	0.0	-1.0
	534,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[132.6]	100			行政	0.0	0.0	+30.0
(10) 対年象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □ 新規 前年標準価格 418,000 円 / ㎡				価格変動形成要因の	福岡都心部において利便性の高い土地の不動産市場は活況を呈している						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔一般的要因〕						
	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号					〔地域要因〕						
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕						
	変動率	年間	+5.0 %	半年間		%	個別的要因に変動はない					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 1106	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	東5 m市道		1 住居 (70,200)	
b	福岡中央7C - 408	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南7.5 m市道		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m	
c	福岡中央7C - 401	福岡市中央区		更地	()	不整形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m	
d	福岡中央7C - 1002	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 北5 m 西4 m 三方路		1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 457,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	470,734	$\frac{100}{[100.9]}$	466,535	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	467,000
b	() 470,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	488,432	$\frac{100}{[104.0]}$	469,646		470,000
c	() 370,005	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	397,662	$\frac{100}{[94.9]}$	419,033		419,000
d	() 501,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	495,674	$\frac{100}{[107.7]}$	460,236		460,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.46	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 -5.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 454,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,982,734	740,200	3,242,534	1,569,750	1,672,784	(0.9795) 1,638,492	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	51,202,875 円 (371,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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 住居 高度地区2種20m 準防	70 %	200 %	172 %	138 ㎡	14.5 m× 9.5 m	前面道路：市道 4.3 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	住戸数 4 戸、平均専有面積 3 5 ㎡を想定			有効率 の理由	100.0 %	この種の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	2,350	164,500	1.0	164,500		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,300	161,000	1.0	161,000		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		325,500		325,500		
年額支払賃料				325,500 円 × 12ヶ月 = 3,906,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				13,000 円/台 × 1 台 × 12ヶ月 + = 156,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,906,000 円 × 4.0 % + 156,000 円 × 4.0 % = 162,480 円						
以上計 + a+ - -				3,899,520 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				325,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,125 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 325,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 80,089 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,982,734 円 (28,860 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,351 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	109,200 円		27,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	203,100 円		4,062,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	141,300 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 18.6 %)			
(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	45 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	27,300,000 円		設計監理料率 189,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,569,750 円 (11,375 円 / m ²)			
(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 × α		1,638,492 円 (11,873 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.2 %		
51,202,875 円 (		371,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区桜坂 2 丁目 1 9 2 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		

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)路線価	[令和7年1月]	340,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区平尾5丁目140番「平尾5-11-1」				地積(㎡)	175	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,150)	
	台形1.2:1	住宅RC 2F 1B	中小規模の一般住宅、マンション等が多い丘陵地の住宅地域		東5.9 m市道	水道、ガス、下水	西鉄平尾980 m		(その他)高度地区2種15m風致地区	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、		規模 180 m程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	住宅地として人気のある閑静な高級住宅地域		街路	5.9 m市道	交通施設	西鉄平尾駅 西方980 m	法令規制	1中専(40,150)
	地域要因の将来予測		福岡市中心部への接近性及び生活利便性が良好な住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測する。特に、富裕層向け住宅地は引き続き堅調で、地価の上昇は安定的に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 444,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 327,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、西鉄平尾駅及び高宮駅を最寄駅とする品等良好な住宅地域である。主な需要者は、福岡市中心部へ通勤するエンドユーザーであるが、敷地規模が大きい土地についてはデベロッパーによる分譲及び賃貸マンション開発の動きも活発で投資意欲は旺盛である。需要の中心となる土地の価格水準は、用途及び規模等で異なるものの、60坪程度の土地で坪100～150万円前後であり、未だ富裕層向けの住宅地の用地不足は顕著で売手市場となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性のある近隣地域周辺の事例を採用しており、市場を反映した実証的な価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に未だ達していないため、やや低位に試算された。なお、対象基準地が存する地域は居住の快適性が重視される高級住宅地域であるので、比準価格を中心に収益価格を参考とし、更に指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡中央(県)	- 3								
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[100.0]	436,000		補正	画地行政その他	要因行政その他
	534,000 円/㎡	100	[100.0]	[129.2]	100					
(10)対年象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 407,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	中央区は人口及び世帯数ともに増加傾向で、堅調な住宅需要を背景に物件不足でマンションや戸建住宅の動きは活発である。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〈地域要因〉	高級住宅地として人気のエリアで出物が少ないことから、富裕層の需要は依然として高く、地価は堅調に推移している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 1108	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北駅前広場 準角地		1 中専 (70,150)	
b	福岡中央7C - 601	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 中専 (60,150)	
c	福岡中央7C - 602	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北東7.8 m市道		2 住居 (60,200)	
d	福岡中央7C - 605	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	福岡南7C - 509	福岡市南区		建付地	()	長方形	南西4 m市道		1 中専 (60,150) 高度地区2種15m 建築協定	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 314,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	321,319	$\frac{100}{[77.3]}$	415,678	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	416,000
b	() 227,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	234,869	$\frac{100}{[53.4]}$	439,830		440,000
c	() 367,470	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	382,169	$\frac{100}{[81.6]}$	468,344		468,000
d	() 288,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	296,583	$\frac{100}{[67.9]}$	436,794		437,000
e	() 250,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	261,170	$\frac{100}{[57.0]}$	458,193	$\frac{[100.0]}{100}$	458,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -45.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -40.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 444,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,234,246	794,180	3,440,066	1,569,750	1,870,316	(0.9795) 1,831,975	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	57,249,219 円 (327,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		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 中専 高度地区2種15m 風致地区	60 %	150 %	150 %	175 ㎡	15.5 m× 12.0 m	前面道路：市道 5.9 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		専有面積約 3 5 ㎡ (2 L D K) 4 戸			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	2,180	152,600	1.0	152,600		
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	2,210	154,700	1.0	154,700		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		307,300		307,300		
年額支払賃料				307,300 円 × 12ヶ月 = 3,687,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 720,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,687,600 円 × 4.0 % + 720,000 円 × 4.0 % = 176,304 円						
以上計 + a+ - -				4,231,296 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				307,300 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,950 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,234,246 円 (24,196 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	2,106 (2,104)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,015	対象基準階の 月額実質賃料 2,212 円/㎡
b	-	2,520 (2,442)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,381	月額支払賃料 (2,210 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	109,200 円	27,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	220,380 円	4,407,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 178,000 円	査定額	
	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 ～	794,180 円 (4,538 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9795
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	27,300,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0423 × 40 % + 0.0589 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,569,750 円 (8,970 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,234,246 円	
総費用		794,180 円	
純収益 -		3,440,066 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 -		1,870,316 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,831,975 円 (10,468 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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)路線価	[令和7年1月]	410,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区地行3丁目16番8 「地行3 - 16 - 10」				地積 (㎡)	1,301 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)		
	長方形 1.2 : 1	共同住宅 R C 7	高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西5.7 m 市道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	西新600 m		(その他) 高度地区2種15m (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 m				標準的使用	高層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 30 m、		規模 1,200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 7 m市道		交通	西新駅 北東方600 m		法令 1 中専 (60,150)		
		事項		路		施設			規制 高度地区2種15m		
(3) 最有効使用の判定		高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 562,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 522,000 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、福岡市中央区及び早良区のうち市営地下鉄空港線沿いを中心とする共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判断される。需要者の中心は、分譲マンション用地の取得を目的とする不動産デベロッパー等である。需給動向としては、当該地域は福岡市中心部へのアクセスが良好であることから住宅用地としての需要は強い。土地取引の中心となる価格帯は、立地・規模等によりバラつきがあるが、マンション用地で1画地当たり概ね7億円前後程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例から試算した結果であり、現実市場の動向をほぼ的確に反映しているものと考えられる。開発法による価格は、マンションデベロッパーの事業採算性に着目して求めた価格であるが、想定項目が多く、相対的に規範性が劣る。したがって、比準価格を標準として、開発法による価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	福岡中央(県) - 3								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 -1.0 +7.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 534,000 円 / ㎡		[105.6] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[103.0] 100	543,000				
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 496,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		福岡市の不動産市況は低金利の継続維持を背景に上昇基調で推移している。中央区の人口は増加傾向にあり、住宅地の需要は強い。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)		中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市内中心部への交通便利性に優れており、マンション用地の需要は旺盛である。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間	+10.1 %		半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央7C - 502	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8㎡市道 南東4㎡ 南西2.8㎡三方路		1中専 (70,150)
b	福岡中央7C - 409	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ整形	東4㎡市道		1住居 (70,160) 高度地区2種20m
c	福岡中央7C - 1002	福岡市中央区				更地	()	ほぼ台形	東5㎡市道 北5㎡ 西4㎡三方路		1住居 (80,200) 高度地区2種最高20m
d	福岡早良7K - 112	福岡市早良区				更地	()	不整形	南西6㎡市道 北西6㎡ 角地		1住居 (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 599,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	632,183	$\frac{100}{[116.1]}$	544,516	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	561,000	
b	() 626,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	650,832	$\frac{100}{[115.0]}$	565,941		583,000	
c	() 501,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	495,674	$\frac{100}{[94.9]}$	522,312		538,000	
d	() 611,064	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	656,468	$\frac{100}{[118.3]}$	554,918		572,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +16.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 562,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない		開発法を適用する場合の理由		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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,511,314,356	832,462,781	10	907,000	1,895.98	324,000	2,277.70
開発法による価格		678,851,575 円 (522,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a ~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路		b 公園	c その他					
1,301㎡	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1,301.00㎡		
総面積に対する割合									
(100.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)	
建物									
建築面積	延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積		建物構造・戸数・標準住戸
549.84 ㎡	2,277.70㎡		1,951.42㎡		326.28㎡		1,895.98㎡		R C 5 F (27戸) 71㎡ 3 L D K
敷地有効面積に対する割合							延床面積に対する有効率		
(42.3 %)		(175.1 %)		(150.0 %)		(25.1 %)		(83.24 %)	
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
1 中専 高度地区2種15m		70 %		150 %		150 %		間口 奥行	前面道路：市道 特定道路までの距離： 5.7 m
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価		住宅	907,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡		
	b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定						
	販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額		
			住宅	907,000 円 / ㎡ ×		1,895.98 ㎡ =	1,719,653,860 円		
			店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円		
				合 計		1,719,653,860 円			
支出	a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料				
			324,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =		333,720 円 / ㎡		
	b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定						
	建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)		
			333,720 円 / ㎡ ×		2,277.70 ㎡ =		760,114,044 円		
	a 開発負担金		0 円						
b開発負担金の算定根拠		開発指導要綱より査定							
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		1,719,653,860 円×		10 % =		171,965,386 円			
支出合計 + +			932,079,430 円						
(4)-4 投下資本収益率			10 %						
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定						
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月		開発負担金	6ヶ月		販売管理費(1期目)	6ヶ月		
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	9ヶ月		販売管理費(2期目)	13ヶ月		
建築工事(2期目)	11ヶ月		販売収入(2期目)	13ヶ月		販売管理費(3期目)	17ヶ月		
建築工事(3期目)	17ヶ月		販売収入(3期目)	17ヶ月					
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額	販売総額比	複利現価率	割引期間(月)	複利現価(×)			
収入	販売総額(1期)	137,572,309 円	(8 %)	× 0.9310	(9ヶ月)	= 128,079,820 円			
	販売総額(2期)	34,393,077 円	(2 %)	× 0.9019	(13ヶ月)	= 31,019,116 円			
	販売総額(3期)	1,547,688,474 円	(90 %)	× 0.8737	(17ヶ月)	= 1,352,215,420 円			
収入合計		-	-	-	-	1,511,314,356 円			
支出	建築工事費(1期)	76,011,404 円	(10 %)	× 0.9535	(6ヶ月)	= 72,476,874 円			
	建築工事費(2期)	76,011,404 円	(10 %)	× 0.9163	(11ヶ月)	= 69,649,249 円			
	建築工事費(3期)	608,091,235 円	(80 %)	× 0.8737	(17ヶ月)	= 531,289,312 円			
	開発負担金	0 円	(0 %)	× 0.9535	(6ヶ月)	= 0 円			
	販売管理費(1期)	85,982,693 円	(50 %)	× 0.9535	(6ヶ月)	= 81,984,498 円			
	販売管理費(2期)	68,786,154 円	(40 %)	× 0.9019	(13ヶ月)	= 62,038,232 円			
	販売管理費(3期)	17,196,539 円	(10 %)	× 0.8737	(17ヶ月)	= 15,024,616 円			
支出合計		-	-	-	-	832,462,781 円			
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,511,314,356 円 -		832,462,781 円 =		678,851,575 円			
						522,000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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㎡当たりの価格	600,000 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) 路線 価	[令和 7 年1月]	480,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区御所ヶ谷 1 2 6 番 3 「御所ヶ谷 2 - 4 0 」				地積 (㎡)	325 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか、共同住宅も建ち並ぶ住宅地域		西 7.5 m 市道	水道、ガス、下水	薬院大通 510 m		(その他) 高度地区 2 種 20m	
(2)近隣地域	範囲	東 25 m、西 35 m、南 80 m、北 60 m			標準的使用	中低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18.5 m、		規模 330 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 7 . 5 m市道		交通	薬院大通駅南西方 510 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほか共同住宅も建ち並ぶ住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。地下鉄七隈線沿線の住宅地需要は堅調であり、地価水準は上昇が続いているが上昇幅は縮小するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	中低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 602,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 570,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区及び周辺区内の市内中心部に比較的近い住宅地域が主と判断した。主な需要者は福岡市内に勤務する 3 0 ～ 5 0 歳代の戸建住宅を建設することを目的とした富裕層の一次取得者のほか、共同住宅等を建設する投資家が中心である。地下鉄七隈線の利便性向上により七隈線沿いの住宅地の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2 億円程度、富裕層向きの新築戸建物件で 2 億 6 0 0 0 万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記 2 試算価格が得られた。基準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は共同住宅等が見受けられるものの戸建住宅も多く、収益性よりも居住の快適性が選好され収益価格は低位に求められた。従って、基準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の基準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	地 街路
	福岡中央(県) - 3						準 交通		域 交通	
	前年指定基準地の価格 534,000 円 / ㎡		[105.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	594,000		化 環境	要 環境
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 570,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)					
	変動率	年間	+5.3 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 504	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.9 m市道		近商 (90,300)	
b	福岡中央7K - 811	福岡市中央区		建付地	()	不整形	南東5 m市道		1 住居 (70,200) 風致地区 高度地区	
c	福岡中央7KDH - 203	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東5.4 m市道 東2 m 南2.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 高度地区2種15m	
d	福岡中央7C - 1305	福岡市中央区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道		近商 (90,300)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 586,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	613,034	$\frac{100}{[100.7]}$	608,773	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	609,000
b	() 331,394	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	425,494	$\frac{100}{[72.0]}$	590,964		591,000
c	() 442,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	430,325	$\frac{100}{[73.5]}$	585,476		585,000
d	() 601,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	639,794	$\frac{100}{[102.8]}$	622,368		622,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0		
			画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 602,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,114,325	3,358,270	13,756,055	7,588,000	6,168,055	(0.9613) 5,929,351	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	185,292,219 円 (570,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		170.00		S 4 F		650.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種20m	60 %	200 %	200 %	325 ㎡	18.5 m× 18.5 m	前面道路：市道 7.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 住戸が平均 7 0 ㎡程度の 3 L D K の共同住宅 (8 戸) を想定。			有効率 の理由	90.0 %	標準的なレントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	170.00	90.0	153.00	2,250	344,250	1.0	344,250		
							1.0	344,250		
2 ~ 2	住宅	160.00	90.0	144.00	2,300	331,200	1.0	331,200		
							1.0	331,200		
3 ~ 3	住宅	160.00	90.0	144.00	2,350	338,400	1.0	338,400		
							1.0	338,400		
4 ~ 4	住宅	160.00	90.0	144.00	2,400	345,600	1.0	345,600		
							1.0	345,600		
~										
計		650.00	90.0	585.00		1,359,450		1,359,450		
								1,359,450		
年額支払賃料				1,359,450 円 × 12ヶ月 = 16,313,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				16,000 円/台 × 6 台×12ヶ月+ = 1,152,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				16,313,400 円 × 4.0 % + 1,152,000 円 × 4.0 % = 698,616 円						
以上計 + a+ - -				16,766,784 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,359,450 円 × 96.0 % × 1.00 % = 13,051 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,359,450 円 × 96.0 % × 0.2563 = 334,490 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				17,114,325 円 (52,659 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,351 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	560,000 円	140,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	873,270 円	17,465,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 455,000 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	140,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	140,000 円	140,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,358,270 円 (10,333 円 / m ²) (経費率 19.6 %)		
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	140,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 650.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0542	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,588,000 円 (23,348 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	17,114,325 円		
総費用	3,358,270 円		
純収益 -	13,756,055 円		
建物等に帰属する純収益	7,588,000 円		
土地に帰属する純収益 -	6,168,055 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	5,929,351 円 (18,244 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
185,292,219 円 (	570,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区御所ヶ谷 1 2 6 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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 510,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	{ 一般 的 } { 要 因 } { 地 域 } { 要 因 } { 個別 的 } { 要 因 }	建築費の高騰化や金利上昇等を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが 区内のマンション用地の需要は底堅く高い地価上昇率が継続。 都心に位置するマンション適地であり、建築費の高騰化を販売価格に 転嫁できるエリアであるため、高い地価上昇率が継続。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +13.1 % 半年間 %			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南2 m 角地		1 住居 (60,200)	
b	福岡中央7C - 1002	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 北5 m 西4 m 三方路		1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m	
c	福岡中央7C - 1105	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道 角地		1 住居 (80,200)	
d	福岡中央7K D H - 203	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東5.4 m市道 東2 m 南2.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 502,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	514,434	$\frac{100}{[87.5]}$	587,925	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	606,000
b	() 501,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	495,674	$\frac{100}{[89.3]}$	555,066		572,000
c	() 852,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	865,410	$\frac{100}{[147.0]}$	588,714		606,000
d	() 442,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	430,325	$\frac{100}{[76.8]}$	560,319		577,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +10.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 590,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない			開発法を適用する場合の理由		分譲マンション事業による投資採算性で価格形成されているため。	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
2,077,727,828	1,297,502,024	12	925,000	2,715.60	375,000	3,173.74
開発法による価格		780,225,804 円 (563,000 円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積		公共潰地 (a ~ cの合計)		0.00㎡		敷地有効面積(-)			
		a 道路		b 公園					
1,387㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		1,387.00㎡	
総面積に対する割合									
(100.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)	
建物									
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積	
482.85 ㎡		3,173.74㎡		2,760.40㎡		413.34㎡		2,715.60㎡	
敷地有効面積に対する割合								R C 10 F (33戸) 82㎡ 3 L D K	
(34.8 %)		(228.8 %)		(199.0 %)		(29.8 %)			
(85.56 %)									
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
2 住居 高度地区2種20m		70 %		200 %		200 %		間口 奥行	
								前面道路・幅員等	
								前面道路：市道 特定道路までの距離：	
								15.0 m m	
(4)-3 収支計画									
収入		a 販売単価		住宅	925,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
		b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
		販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
				住宅	925,000 円 / ㎡ ×		2,715.60 ㎡ =	2,511,930,000 円	
				店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円	
				合 計		2,511,930,000 円			
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料			
				375,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =	386,250 円 / ㎡		
		b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定					
		建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)	
				386,250 円 / ㎡ ×		3,173.74 ㎡ =		1,225,857,075 円	
		a 開発負担金		0 円					
b開発負担金の算定根拠									
販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費			
		2,511,930,000 円×		12 % =		301,431,600 円			
支出合計 + +				1,527,288,675 円					
(4)-4 投下資本収益率				12 %					
投下資本収益率の算定根拠				開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール									
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目	
準備期間		8ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費(1 期目)	
建築工事(1 期目)		8ヶ月		販売収入(1 期目)		14ヶ月		販売管理費(2 期目)	
建築工事(2 期目)		14ヶ月		販売収入(2 期目)		20ヶ月		販売管理費(3 期目)	
建築工事(3 期目)		20ヶ月		販売収入(3 期目)		23ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間(月)	
収入		販売総額(1 期)		200,954,400 円 (8 %)		× 0.8762		(14 ヶ月)	
		販売総額(2 期)		1,808,589,600 円 (72 %)		× 0.8279		(20 ヶ月)	
		販売総額(3 期)		502,386,000 円 (20 %)		× 0.8048		(23 ヶ月)	
収入合計		-		-		-		-	
支出		建築工事費(1 期)		122,585,708 円 (10 %)		× 0.9272		(8 ヶ月)	
		建築工事費(2 期)		122,585,708 円 (10 %)		× 0.8762		(14 ヶ月)	
		建築工事費(3 期)		980,685,660 円 (80 %)		× 0.8279		(20 ヶ月)	
		開発負担金		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)	
		販売管理費(1 期)		150,715,800 円 (50 %)		× 0.9272		(8 ヶ月)	
		販売管理費(2 期)		150,715,800 円 (50 %)		× 0.8279		(20 ヶ月)	
		販売管理費(3 期)		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0 ヶ月)	
支出合計		-		-		-		-	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		2,077,727,828 円 -		支出の現価の総和		1,297,502,024 円 =	
								開発法による価格	
								780,225,804 円	
								563,000 円 / ㎡	

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 9

宅地-7

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

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	480,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		福岡市中央区地行3丁目29番16 「地行3-29-16」			地積 (㎡)	953 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2住居 (60,200)
	長方形 1.5:1	店舗兼事務所 S 2	一般住宅と店舗が混在し、 ドーム野球場に近接する 幹線沿いの住宅地域	北西25 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	唐人町920 m		(その他) 高度地区2種20m 都市景観形成地区 (70,200)

(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 25 m、北 0 m			標準の使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模		1,000 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記	特になし	街	2.5 m市道	交通	唐人町駅 西方920 m	法令	2 住居 (60,200)
		事項		路		施設		規制	高度地区2種20m 都市景観形成地区
	地域要因の将来予測	ガソリンスタンド、店舗等が建ち並ぶ地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							

(3) 最も有効使用の判定	中層共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	665,000 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	608,000 円 / m ²			

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、福岡市地下鉄空港線及び七隈線沿線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、分譲マンション開発業者が中心で、高所得者層の個人、事業会社等も見られる。需要の中心となる価格帯については、立地や規模等で変動し、把握は困難である。住環境に優れ一定規模を持つ土地は、マンション用地としてのニーズが根強く、地価は上昇傾向である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、状況の類似した取引事例から比準して求めており、現実の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、開発法による価格は事業採算性に着目して求めたもので、価格算定過程において想定項目が介在するものの、需要者の中心がマンション開発業者等であり、一定の規範性を有する。従って本件では、比準価格を標準に、開発法による価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 規格外 標準地 と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	内 訳 標準化 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	$\frac{\text{[]}}{100}$	$\frac{100}{\text{[]}}$	$\frac{100}{\text{[]}}$	$\frac{\text{[]}}{100}$			

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-2.0
	福岡中央(県)	- 3						準 交通	0.0	域 交通	+5.0
								化 環境	0.0	要 環境	-13.0
								補 画地	0.0	因 行政	0.0
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[103.0]	649,000		正 行政	0.0		0.0
	534,000 円/㎡	100	[100.0]	[89.5]	100			その他	0.0		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価計 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 590,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	福岡市中心部に不動産需要が集中する中、中央区は人口増加が続き、住宅地・商業地のいずれも地価は底堅い状況である。 幹線道路沿いに一般住宅や店舗、マンションが混在した地域で、マンション立地可能な地域は希少性が高く、需要は安定した水準にある。 個別的要因に変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡							
	変動率	年間	+10.2 %	半年間				%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 502	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南東4 m 南西2.8 m 三方路		1 中専 (70,150)	
b	福岡中央7KDH - 203	福岡市中央区		更地	()	不整形	北東5.4 m市道 東2 m 南2.3 m 三方路		1 中専 (70,200) 高度地区2種15m	
c	福岡中央7C - 1305	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道		近商 (90,300)	
d	福岡中央7C - 1002	福岡市中央区		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道 北5 m 西4 m 三方路		1 住居 (80,200) 高度地区2種最高20m	
e	福岡中央7C - 412	福岡市中央区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 南2 m 角地		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 599,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	632,183	$\frac{100}{[95.0]}$	665,456	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	685,000
b	() 442,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	430,325	$\frac{100}{[85.0]}$	506,265		521,000
c	() 601,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	639,794	$\frac{100}{[95.9]}$	667,147		687,000
d	() 501,404	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	495,674	$\frac{100}{[79.2]}$	625,851		645,000
e	() 502,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	514,434	$\frac{100}{[95.0]}$	541,509	$\frac{[103.0]}{100}$	558,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +1.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 665,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	分譲マンションデベロッパーが需要者であり、分譲マンション用地を最も有効使用と判断し、収益還元法は採用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ■する □しない		開発法を適用する場合の理由 最も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 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
1,343,766,072	764,509,614	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/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積		公共漬地 (a ~ cの合計)		0.00㎡		敷地有効面積(-)			
		a 道路		b 公園					
953㎡		0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		953.00㎡	
総面積に対する割合									
(100.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)	
建物									
建築面積		延床面積		容積率算入床面積		容積率不算入床面積		分譲可能床面積	
372.00 ㎡		2,039.00㎡		1,906.00㎡		133.00㎡		1,830.00㎡	
敷地有効面積に対する割合								延床面積に対する有効率	
(39.0 %)		(214.0 %)		(200.0 %)		(14.0 %)		(89.75 %)	
公法上の規制									
用途地域等		基準建蔽率等		指定容積率		基準容積率等		間口・奥行	
2 住居 高度地区2種20m 都市景観形成地区		70 %		200 %		200 %		間口 奥行	
								前面道路：市道 特定道路までの距離：	
								25.0 m m	
(4)-3 収支計画									
収入		a 販売単価		住宅	880,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
		b 販売単価の算定根拠		同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
		販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
				住宅	880,000 円 / ㎡ ×		1,830.00 ㎡ =	1,610,400,000 円	
				店舗等	円 / ㎡ ×		㎡ =	0 円	
				合 計		1,610,400,000 円			
支出		a 建築工事費 (単価)		建築工事単価 (単価)		設計監理料			
				330,000 円 / ㎡ ×		(1 + 3 %) =	339,900 円 / ㎡		
		b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定					
		建築工事費 (総額)				延床面積		建築工事費 (総額)	
				339,900 円 / ㎡ ×		2,039.00 ㎡ =		693,056,100 円	
		a 開発負担金		0 円					
		b開発負担金の算定根拠							
		販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費	
				1,610,400,000 円×		11 % =		177,144,000 円	
支出合計 + +				870,200,100 円					
(4)-4 投下資本収益率				12 %					
投下資本収益率の算定根拠				開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定					
(4)-5 開発スケジュール									
項目		価格時点からの期間		項目		価格時点からの期間		項目	
準備期間		6ヶ月		開発負担金		0ヶ月		販売管理費(1 期目)	
建築工事(1 期目)		6ヶ月		販売収入(1 期目)		9ヶ月		販売管理費(2 期目)	
建築工事(2 期目)		11ヶ月		販売収入(2 期目)		15ヶ月		販売管理費(3 期目)	
建築工事(3 期目)		16ヶ月		販売収入(3 期目)		20ヶ月			
(4)-6 収支の複利現価									
項目		金額		販売総額比		複利現価率		割引期間(月)	
収入		販売総額(1 期)		80,520,000 円 (5 %)		× 0.9185		(9ヶ月)	
		販売総額(2 期)		80,520,000 円 (5 %)		× 0.8679		(15ヶ月)	
		販売総額(3 期)		1,449,360,000 円 (90 %)		× 0.8279		(20ヶ月)	
収入合計		-		-		-		-	
支出		建築工事費(1 期)		69,305,610 円 (10 %)		× 0.9449		(6ヶ月)	
		建築工事費(2 期)		69,305,610 円 (10 %)		× 0.9013		(11ヶ月)	
		建築工事費(3 期)		554,444,880 円 (80 %)		× 0.8598		(16ヶ月)	
		開発負担金		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0ヶ月)	
		販売管理費(1 期)		88,572,000 円 (50 %)		× 0.9449		(6ヶ月)	
		販売管理費(2 期)		88,572,000 円 (50 %)		× 0.8598		(16ヶ月)	
		販売管理費(3 期)		0 円 (0 %)		× 1.0000		(0ヶ月)	
支出合計		-		-		-		-	
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,343,766,072 円 -		764,509,614 円 =		579,256,458 円 608,000 円 / ㎡			

4 不動産 I D

福岡中央(県)

- 10

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	2,600,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 号 3 番 1「渡辺通 1 - 1 2 - 9」				地積 (㎡)	630	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火		
	長方形 1 : 2	店舗兼事務所 S R C 9	中高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地域		南西50 m 県道、南東側道	水道、ガス、下水	渡辺通近接		(その他) 駐車場整備地区 (100,578)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 通称「渡辺通り」		街路 5 0 m 県道		交通施設	渡辺通駅近接		法令規制 商業 (100,600) 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	大規模オフィスビル (H 2 4)、大規模病院 (H 2 5)、高級賃貸マンション (R 2)、高級ホテル (R 2) の開業・オープンで地域は大きく変貌した。地価上昇傾向は持続している。									
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地容積率		+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 3,400,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 2,950,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市都心部の商業地域。需要者は、資金力のある地場法人や私募ファンド、J - R E I T 等。薬院・渡辺通地区の R 7 / 6 時点のオフィス空室率は 2 % を下回っており、福岡のビジネスエリアで最も低い。取引価格帯は数億～数十億円だが、J - R E I T は 3 0 億円以上の物件を探している。中央区都心部の J - R E I T の物件取得時のキャップレートは 3 . 5 ~ 4 . 5 %。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、近隣地域に近接しかつ環境条件格差が小さい事例を重視して試算しており、資料の信頼性高い。収益価格は高層店舗事務所ビルを想定して試算した。建築費や利回りにより収益価格は左右されるが、投資採算性が重視される近隣地域では土地価格の指標となる。比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡中央(県) 5 - 13								0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +35.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,560,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [105.0]	100 [135.6]	[100.0] 100	3,310,000				
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,100,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	都心部では ONE FUKUOKA BUILDING 及びヒューリックスクエア福岡天神、天神ブリックスロスなどが竣工。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				九州電力と福岡銀行が城南線沿いに大規模オフィスビルの共同開発を行っている。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
変動率		年間 +7.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央7 K D H - 1	福岡市中央区				貸家 建付 地	()	不整形	北西25 m県道		商業 (100,590) 駐車場整備地区
b	福岡中央7 C - 1205	福岡市中央区				建付 地	()	長方形	南東35 m市道		商業 (100,600)
c	福岡中央7 C - 204	福岡市中央区				貸家 建付 地	()	ほぼ正 方形	西20 m市道 北5 m 角地		商業 (100,400)
d	福岡中央7 C - 1308	福岡市中央区				貸家 建付 地	()	不整形	北36 m市道 南東5.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 4,018,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	4,185,466	$\frac{100}{[126.0]}$	3,321,798	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0	3,320,000	
b	() 4,369,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,670,552	$\frac{100}{[123.4]}$	3,784,888		3,780,000	
c	() 2,996,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,013,711	$\frac{100}{[84.5]}$	3,566,522		3,570,000	
d	() 2,645,972	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	2,891,728	$\frac{100}{[85.7]}$	3,374,245		3,370,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 -1.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -15.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,400,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	201,255,976	56,561,183	144,694,793	81,650,000	63,044,793	(0.9426) 59,426,022	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		400.00		R C 9 F		4,020.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	578 %	630 ㎡	18.5 m× 34.0 m	前面道路：県道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 9 階事務所。立体駐車場を併設（28 台）。				有効率 の理由	70.6 %	同種のビルとしては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	400.00	70.0	280.00	6,058	1,696,240	12.0	20,354,880		
2 ～ 9	事務所	400.00	80.0	320.00	4,848	1,551,360	6.0	9,308,160		
1 ～ 1	駐車場	420.00								
～										
～										
計		4,020.00	70.6	2,840.00		14,107,120		94,820,160		
年額支払賃料				14,107,120 円 × 12ヶ月 = 169,285,440 円						
a共益費(管理費)				900 円/㎡ × 2840.00 ㎡ × 12ヶ月 = 30,672,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				26,000 円/台 × 28 台 × 12ヶ月 + = 8,736,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				199,957,440 円 × 4.0 % + 8,736,000 円 × 4.0 % = 8,347,738 円						
以上計 + a+ - -				200,345,702 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				94,820,160 円 × 96.0 % × 1.00 % = 910,274 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				201,255,976 円 (319,454 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,872 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (4,848 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	7,100,000 円	1,420,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	19,617,183 円	208,693,440 ×	9.4 %
公租公課	土地 14,934,000 円	査定額	
	建物 12,070,000 円	1,420,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,420,000 円	1,420,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,420,000 円	1,420,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	56,561,183 円 (89,780 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9426
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,420,000,000 円	設計監理料率 343,000 円 / m ² × 4,020.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0575	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0404 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	81,650,000 円 (129,603 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	201,255,976 円		
総費用	56,561,183 円		
純収益 -	144,694,793 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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	59,426,022 円 (94,327 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区渡辺通 1 丁目 1 2 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		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡中央(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1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	3,620,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区渡辺通 4 丁目 1 6 番 「渡辺通 4 - 9 - 1 8」				地積 (㎡)	613 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火					
	長方形 1 : 1.2	店舗兼事務所 R C 7F 1B	中高層の事務所、店舗等 が建ち並ぶ商業地域		北東 50 m 県道、 三方路	水道、 ガス、 下水	西鉄福岡 (天神) 100 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	渡辺通り沿線の高度商業地		街路 5 0 m 県道	交通施設	西鉄福岡 (天神) 駅 南東方 100 m		法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	天神南エリアの渡辺通り沿線に商業ビル、ホテル、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地。福岡都心部の不動産市況は活況を呈し、地価は引き続き上昇傾向で推移している。												
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,830,000 円 / ㎡												
	収益還元法	収益価格 4,600,000 円 / ㎡												
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区天神を中心とした高度商業地域。需要者の中心は、Jリート、私募リート、不動産投資ファンドのほか一般事業会社、大手不動産会社等である。福岡都心部における投資物件の取引は依然として活発であり、投資利回りは低下傾向にある。天神南エリアにおいても、好調な不動産投資市場を背景に天神ビックパンの進展や地下鉄七隈線の博多駅までの延伸効果も相俟って、今後更なる発展が見込める地域であり、地価は引き続き上昇傾向にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが、開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格で理論的であるが、資料の粘性性により、比準価格よりも低位に求められた。したがって、本件では、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、周辺標準地のバランス等も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 福岡中央 5 - 12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 その他	街路 -5.0 交通 -1.5 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 4,650,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [99.2]	[105.0] 100	4,760,000							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 福岡中央(県) 5 - 13		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 その他	街路 -5.0 交通 -1.5 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 4,560,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [105.0]	100 [99.2]	[105.0] 100	4,760,000							
(10) 対年 象標 の基 準地 価 準価 討 地 格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,670,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	二度の政策金利の見直しや建設コストの上昇により、不動産価格の上昇はやや縮小傾向にある。なお、海外資金の流入は拡大傾向である。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域 要因〉	天神南エリアに存する高度商業地域。商業ビル、ホテル、オフィスいずれも立地可能な地域で、投資家の需要は旺盛な地域である。							
							〈個別的 要因〉	個別要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %													

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 1205	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東35 m市道		商業 (100,600)	
b	福岡中央7KDH - 1	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北西25 m県道		商業 (100,590) 駐車場整備地区	
c	福岡博多7CDH - 1301	福岡市博多区		更地	()	長方形	北東16 m市道 南東10 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
d	福岡博多7K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 4,369,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,670,552	$\frac{100}{[99.9]}$	4,675,227	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	4,910,000
b	() 4,018,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	4,185,466	$\frac{100}{[92.6]}$	4,519,942		4,750,000
c	() 6,354,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,229,495	$\frac{100}{[105.4]}$	5,910,337		6,210,000
d	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[100.8]}$	4,667,999		4,900,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.5	環境 0.0		
			画地 -3.0	行政 -1.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.5	環境 +25.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -1.5	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,830,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	253,667,190	88,924,536	164,742,654	69,372,000	95,370,654	(0.9462) 90,239,713	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	2,819,991,031 円 (4,600,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		450.00		S R C 9 F		4,035.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	600 %	613 ㎡	21.0 m× 27.0 m	前面道路： 県道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階：店舗、3階～9階：事務所、機械式駐車場を併設			有効率 の理由	72.9 %	同種のビルとしては標準的である				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	450.00	70.0	315.00	9,500	2,992,500	8.0	23,940,000		
2 ～ 2	店舗	450.00	75.0	337.50	6,800	2,295,000	8.0	18,360,000		
3 ～ 9	事務所	385.00	85.0	327.25	5,600	1,832,600	8.0	14,660,800		
～	機械室	20.00								
～	駐車場	420.00								
計		4,035.00	72.9	2,943.25		18,115,700		144,925,600		
年額支払賃料				18,115,700 円 × 12ヶ月 = 217,388,400 円						
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ × 2943.25 ㎡ × 12ヶ月 = 35,319,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の事務所の共益費水準を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				30,000 円/台 × 28 台 × 12ヶ月 + = 10,080,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保されている為、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				252,707,400 円 × 4.0 % + 10,080,000 円 × 4.0 % = 10,511,496 円						
以上計 + a+ - -				252,275,904 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				144,925,600 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,391,286 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				253,667,190 円 (413,813 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 5,637 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (5,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	6,150,000 円	1,230,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	36,790,236 円	262,787,400 ×	14.0 %
公租公課	土地 33,069,300 円	査定額	
	建物 10,455,000 円	1,230,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,230,000 円	1,230,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,230,000 円	1,230,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	88,924,536 円 (145,064 円 / m ²) (経費率 35.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,230,000,000 円	設計監理料率 297,000 円 / m ² × 4,035.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	69,372,000 円 (113,168 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		253,667,190 円	
総費用		88,924,536 円	
純収益 -		164,742,654 円	
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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		90,239,713 円 (147,210 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.2 %		
	2,819,991,031 円 (	4,600,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区渡辺通四丁目 1 6 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		

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 m ² 当たりの価格	7,250,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	5,700,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区天神 2 丁目 8 1 番 「天神 2 - 5 - 1 7」				地積 (㎡)	261 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火		
	長方形 1 : 2.5	店舗兼事務所 S R C 7	中層の飲食店、ブティックビルが多い商業地域		南西15 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄福岡（天神） 300 m		（その他） 駐車場整備地区 (100,500)		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 5 m市道	交通施設	西鉄福岡（天神）駅 西方 300 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当地域は、九州随一の繁华性を誇る天神西通り沿いの商業地域である。地元客のほか国内外の観光客も多く、時間帯を問わず賑わいを見せており、今後も福岡を代表する繁华街として推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 7,300,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 6,440,000 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡都心部における高度商業地域一帯と判定される。主たる需要者は店舗兼事務所ビル等の建設を目論むデベロッパーであり、複合不動産に係る需要者はリートや私募ファンド等の投資家が想定される。九州随一の繁华性を誇る「天神西通り」沿いの物件は稀少性が高く、投資需要は旺盛であるが、店舗・オフィス賃貸市場の動向や金利の動向には留意を要する。高度商業地の取引は少なく、需要の中心的な価格帯を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	福岡中央(県) 5 - 15								0.0	0.0	+3.0
	前年指定基準地の価格 9,100,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [126.5]	[100.0] 100	7,230,000		0.0	0.0	+4.0 -7.0 +27.0 0.0
(10)対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,050,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +2.8 % 半年間 %			価格変動要因の状況	〔一般的要因〕	富裕層やインバウンド向けの高額品を中心に百貨店の売上は好調であったが、足元では高額品の販売には陰りが見られる。					
					〔地域要因〕	国内外の観光客を対象とするドラッグストアやカラオケ店を中心に新規出店が見られるなど、路面店舗の賃貸需要は高い。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 1205	福岡市中央区		建付地	()	長方形	南東35 m市道		商業 (100,600)	
b	福岡中央6KDH - 101	福岡市中央区		建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
c	福岡中央7KDH - 1	福岡市中央区		貸家 建付地	()	不整形	北西25 m県道		商業 (100,590) 駐車場整備地区	
d	福岡博多7K - 511	福岡市博多区		更地	()	ほぼ整形	北東10 m市道 北西10 m 角地		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 4,369,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,670,552	$\frac{100}{[75.2]}$	6,210,840	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,210,000
b	() 7,053,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,342,864	$\frac{100}{[100.0]}$	7,342,864		7,340,000
c	() 4,018,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	4,185,466	$\frac{100}{[60.1]}$	6,964,170		6,960,000
d	() 4,537,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,705,343	$\frac{100}{[64.7]}$	7,272,555		7,270,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.98	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +9.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -40.0		
			画地 -3.0	行政 -1.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -40.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +9.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,300,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (6,440,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		210.00		S 6 F		1,290.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	261 ㎡	10.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要				1・2階：店舗、3階以上：事務所を想定。		有効率 77.3 % の理由		店舗兼事務所ビルとして標準的		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	210.00	75.0	157.50	20,270	3,192,525	10.0	31,925,250		
2 ~ 2	店舗	210.00	80.0	168.00	11,190	1,879,920	10.0	18,799,200		
3 ~ 6	事務所	210.00	80.0	168.00	6,650	1,117,200	6.0	6,703,200		
~	塔屋	30.00								
~										
計		1,290.00	77.3	997.50		9,541,245		77,537,250		
年額支払賃料				9,541,245 円 × 12ヶ月 = 114,494,940 円						
a共益費(管理費)				910 円/㎡ × 997.50 ㎡ × 12ヶ月 = 10,892,700 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				125,387,640 円 × 4.0 % + 円 × % = 5,015,506 円						
以上計 + a+ - -				120,372,134 円						
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 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				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 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 6,683 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (6,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,510,000 円	502,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	17,554,270 円	125,387,640 ×	14.0 %
公租公課	土地 13,137,900 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	502,000 円	502,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	38,473,170 円 (147,407 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9620
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	502,000,000 円	設計監理料率 378,000 円 / m ² × 1,290.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0568	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0397 × 40 % + 0.0518 × 30 % + 0.0846 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	28,513,600 円 (109,248 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		121,116,492 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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		52,072,793 円 (199,513 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区天神 2 丁目 8 1 番	2900000072723-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(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 m ² 当たりの価格	6,340,000 円 / m ²
-------	------------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	4,610,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区天神 4 丁目 4 1 番外「天神 4 - 3 - 8 外」				地積 (㎡)	3,789 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	ほぼ整形 1 : 3	店舗 S R C 8F 2B	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地域		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) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	高層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 50 m、				規模 2,000 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし。		街 5 0 m市道		交通	天神駅 北方200 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	「福岡中央郵便局」の建替え計画が公表されており、天神ビッグバンによる開発期待が高い地域である。天神地下街にも接しており、地価は上昇基調で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +10.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 6,440,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 5,740,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は福岡市都心部の高度商業地域全域である。主たる需要者は大手不動産会社、投資法人、資金力のある一般事業法人等が想定される。天神地区北側の開発は、明治通り周辺と比較して停滞していたが、「福岡中央郵便局」や「イオンショッピング福岡」等の建替え計画が公表され、天神ビッグバンによる開発期待が高まっている。市場の中心的な価格帯は、規模により異なるが、坪当たり単価で 2 , 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、福岡都心部の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。また、収益価格は対象地上に最有効使用の高層店舗ビルの建築を想定して求めたものであるが、想定如何により価格が変動する特性があるため、規範性はやや劣る。従って、本件で比準価格を中心に、収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0
	福岡中央(県) 5 - 13								標準 交通 0.0	地 交通 -2.0
	前年指定基準地の価格 4,560,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [105.0]	100 [78.3]	[110.0] 100	6,310,000		標準 環境 0.0	地 環境 -5.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,870,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	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。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				北天神地区を代表する商業施設である「ミーナ天神」が増床リニューアルし、近隣地域の集客力は高まっている。					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央7 C D K - 1	福岡市中央区				貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	南西15 m市道		商業 (100,498) 駐車場整備地区
b	福岡中央7 K D H - 1	福岡市中央区				貸家 建付 地	()	不整形	北西25 m県道		商業 (100,590) 駐車場整備地区
c	福岡中央7 C - 1205	福岡市中央区				建付 地	()	長方形	南東35 m市道		商業 (100,600)
d	-						()				
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,677,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,677,864	$\frac{100}{[100.5]}$	10,624,740	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	11,700,000	
b	() 4,018,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	4,185,466	$\frac{100}{[71.6]}$	5,845,623		6,430,000	
c	() 4,369,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,670,552	$\frac{100}{[79.8]}$	5,852,822		6,440,000	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[110.0]}{100}$		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -20.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +35.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 -1.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -15.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -14.0			
c	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -15.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,440,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (5,740,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		2,652.00		S R C 10 F 2 B		30,687.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	3,789 ㎡	35.5 m× 101.5 m	前面道路：市道 50.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	地下 1 階～地上 10 階：店舗、地下 2 階：機械式駐車場・設備			有効率 の理由	64.0 %	マルチテナント型商業施設として標準的仕様				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	2,652.00	60.0	1,591.20	6,655	10,589,436	10.0	105,894,360		
1 ~ 1	店舗	2,652.00	50.0	1,326.00	10,890	14,440,140	10.0	144,401,400		
2 ~ 2	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	7,260	13,477,464	10.0	134,774,640		
3 ~ 10	店舗	2,652.00	70.0	1,856.40	6,655	12,354,342	10.0	123,543,420		
2 ~	駐車場	1,515.00								
計		30,687.00	64.0	19,624.80		137,341,776		1,373,417,760		
年額支払賃料				137,341,776 円 × 12ヶ月 = 1,648,101,312 円						
a共益費(管理費)				1,210 円/㎡ × 19624.80 ㎡ × 12ヶ月 = 284,952,096 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				31,000 円/台 × 90 台 × 12ヶ月 + = 33,480,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,933,053,408 円 × 4.0 % + 33,480,000 円 × 4.0 % = 78,661,336 円						
以上計 + a+ - -				1,887,872,072 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,373,417,760 円 × 96.0 % × 1.00 % = 13,184,810 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				1,901,056,882 円 (501,731 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 6,710 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (6,655 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	53,500,000 円	10,700,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	275,314,677 円	1,966,533,408 ×	14.0 %
公租公課	土地 171,360,000 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 32.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
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 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9318
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	10,700,000,000 円	設計監理料率 340,000 円 / m ² × 30,687.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0550	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0362 × 40 % + 0.0511 × 30 % + 0.0840 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	588,500,000 円 (155,318 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	1,901,056,882 円		
総費用	612,524,677 円		
純収益 -	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 × α	652,290,009 円 (172,154 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区天神4丁目4 1 番	2900000074494-0000
2	福岡市中央区天神4丁目4 2 番	2900000074495-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 240,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 } 福岡市中心部に不動産需要が集中する中、中央区は人口増加が続き、住宅地・商業地のいずれも地価は底堅い状況である。 { 地 域 } 天神など中心部への接近性が優れているため、アクセスが良好な事務所用地と倉庫用地を兼ねる立地では、需要は堅調である。 { 個別的 } 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +12.5 % 半年間 %		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東7C - 766	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	南東36 m市道 南西35 m 北西25 m 北東30 m 四方路		準工 (70,300) 臨港地区	
b	福岡東7C - 352	福岡市東区		更地	()	長方形	北東18 m市道		準工 (60,200)	
c	福岡博多7C - 701	福岡市博多区		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 南東8 m 角地		準工 (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 243,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	260,368	$\frac{100}{[96.0]}$	271,217	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	277,000
b	() 272,427	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	305,118	$\frac{100}{[111.1]}$	274,634		280,000
c	() 226,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	249,270	$\frac{100}{[92.4]}$	269,773		275,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 277,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	76,843,296	19,422,800	57,420,496	33,867,500	23,552,996	(0.9797) 23,074,870	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	678,672,647 円 (202,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼倉庫		1,800.00		S 2 F		3,600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 臨港地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,368 ㎡	45.0 m × 75.8 m	前面道路：道路 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 階建事務所兼倉庫として想定			有効率 の理由	100.0 %	事務所兼倉庫として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,860	3,348,000	8.0	26,784,000		
2 ~ 2	事務所兼倉庫	1,800.00	100.0	1,800.00	1,860	3,348,000	8.0	26,784,000		
~										
~										
~										
計		3,600.00	100.0	3,600.00		6,696,000		53,568,000		
年額支払賃料				6,696,000 円 × 12ヶ月 = 80,352,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				80,352,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 4,017,600 円						
以上計 + a+ - -				76,334,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				53,568,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 508,896 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				76,843,296 円 (22,816 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,762 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,875,000 円	575,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,017,600 円	80,352,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 6,492,700 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9797
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	575,000,000 円	設計監理料率 155,000 円 / m ² × 3,600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	33,867,500 円 (10,056 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	76,843,296 円		
総費用	19,422,800 円		
純収益 -	57,420,496 円		
建物等に帰属する純収益	33,867,500 円		
土地に帰属する純収益 -	23,552,996 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	23,074,870 円 (6,851 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外「舞鶴3-6-17」					地積 (㎡)	866 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			商業 (80,500) 防火				
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC 8	中高層の店舗併用共同住宅、事務所ビルが多い商業地域		北西25 m 市道	水道、ガス、下水	赤坂500 m			(その他) 駐車場整備地区 (100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、		奥行 約 30 m、		規模 750 ㎡程度、			形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	25 m 市道	交通施設	赤坂駅 北西方500 m		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅や事務所ビルが混在する地域である。オフィスの競争力はやや劣るが、住宅需要は見込まれ、今後は住宅地の性格が強まると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,790,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 1,580,000 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区および博多区内の駅徒歩圏を中心とする商住混在地域である。主な需要者は、賃貸または分譲マンションの開発を目的とする不動産業者である。近年は市中心部のオフィス賃料が高止まりしていることから、事務所用途としての需要も再び高まっている。市内全体としては、一定規模の敷地が確保しにくくなっており、土地取得においては不動産業者間の競合が激化していたが、その需要もやや落ち着いた気配が見えている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同種・類似の複数事例を基に算定されており、客観性と実証性を備えた価格である。一方、収益還元法は、算定過程に多くの仮定を含むことから、客観性が乏しく説得力にも劣る。また、本件における典型的な需要者である個人は、収益性よりも市場性を重視して取引意思を決定すると考えられる。以上のことから、市場実態をより適切に反映する比準価格を重視し、収益価格は参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	-7.0	
	福岡中央(県) 5 - 14									0.0			+4.0	
	前年指定基準地の価格 1,290,000 円/㎡		[110.9] 100	100 [100.0]	100 [82.7]	[100.0] 100	1,730,000			0.0			-10.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,560,000 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格変動要因	〔一般的要因〕	中央区では人口および世帯数が増加している傾向が見られる。地価の上昇、建築費高騰により、不動産取得需要はやや弱まってきている。							
						〔地域要因〕	事務所等も存するエリアであるが、学区の人口が高く、共同住宅地としての不動産取得需要が見込まれる。							
	変動率 年間 +10.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央7C - 206	福岡市中央区				貸家建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区
b	福岡中央7C - 903	福岡市中央区				貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.9 m市道 北7.9 m 角地		商業 (100,400)
c	福岡中央7C - 301	福岡市中央区				建付地	()	台形	北20 m国道		商業 (90,400)
d	福岡中央7C - 1314	福岡市中央区				貸家建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 2,088,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		2,172,097	$\frac{100}{[118.3]}$	1,836,092	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,840,000
b	() 1,833,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		1,780,272	$\frac{100}{[94.0]}$	1,893,906		1,890,000
c	() 1,942,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		2,078,861	$\frac{100}{[119.6]}$	1,738,178		1,740,000
d	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$		1,729,915	$\frac{100}{[102.0]}$	1,695,995		1,700,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0			
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +22.0			
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,790,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	163,245,369	45,297,041	117,948,328	70,092,000	47,856,328	(0.9122) 43,654,542	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	1,364,204,438 円 (1,580,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		476.81		R C 15 F		5,175.78				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	500 %	500 %	866 ㎡	23.0 m× 32.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階はフロア貸店舗、2 階以上は住宅（1 L D K 3 3 ㎡程度）、機械式駐車場（2 2 台）を想定			有効率 の理由	81.7 %	店舗兼共同住宅ビルとしては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	459.88	14.0	64.38	5,120	329,626	6.0	1,977,756		
2 ~ 2	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,710	805,819	1.0 2.0	805,819 1,611,638		
3 ~ 15	共同住宅	336.85	88.3	297.35	2,890	859,342	1.0 2.0	859,342 1,718,684		
~										
~										
計		5,175.78	81.7	4,227.28		12,306,891		13,955,021 23,954,530		
年額支払賃料				12,306,891 円 × 12ヶ月 = 147,682,692 円						
a共益費(管理費)				200 円/㎡ × 4227.28 ㎡ × 12ヶ月 = 10,145,472 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				24,000 円/台 × 22 台 × 12ヶ月 + = 6,336,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				157,828,164 円 × 4.0 % + 6,336,000 円 × 10.0 % = 6,946,727 円						
以上計 + a+ - -				157,217,437 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				13,955,021 円 × 96.0 % × 1.00 % = 133,968 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 23,954,530 円 × 96.0 % × 0.2563 = 5,893,964 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				163,245,369 円 (188,505 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,830 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,710 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	6,600,000 円	1,320,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	21,341,341 円	164,164,164 ×	13.0 %
公租公課	土地 3,495,700 円	査定額	
	建物 11,220,000 円	1,320,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	45,297,041 円 (52,306 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9122
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,320,000,000 円	設計監理料率 248,000 円 / m ² × 5,175.78 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	70,092,000 円 (80,938 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	43,654,542 円 (50,409 円 / m ²)		
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	588,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,730,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,350,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区天神 3 丁目 1 4 2 番「天神 3 - 6 - 1 8」				地積 (㎡)	340	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防	
	長方形 1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7F 1B	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域		南西15 m 市道	水道、ガス、下水	天神520 m		(その他) 駐車場整備地区 (90,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1 5 m市道		交通	天神駅 北西方520 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	中高層の飲食店ビル等が建ち並ぶ商業地域であり概ね現状のまま推移するものと予測する。店舗用地需要は堅調であり、今後も地価は高水準を持続するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,770,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,560,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央区及び博多区の都心部に位置する商業地域である。需要者の中心は資金調達力のある不動産投資家や店舗ビル等の開発を行う大手不動産開発業者等である。立地に優位性が認められる商業地に対する需要は旺盛であり、当面は現状を維持するものと予測されるが、取引価格は、画地規模や用途等により大きな幅があるため需要の主な価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、実証性を有する価格である。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、建物の規模・用途等や賃料の設定において、想定要素を含むことから流動的となる面を否定できず、やや説得力が劣る。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	標準地番号	-						準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[]	100	100	[]	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 環境 0.0	要 環境 -3.0	
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			正 行政 0.0	因 行政 -10.0	
	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較			1,720,000	標準 街路 0.0	域 交通 0.0
	福岡中央(県) 5 - 14									
前年指定基準地の価格	[110.9]	100	100	[100.0]	100	正 行政 0.0	因 行政 -10.0			
1,290,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[83.0]	100		その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,560,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的な要因	旺盛な土地需要により不動産市場は活発である一方で、急速に上昇した地価への警戒感や金利動向には注視を要する。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					地域要因	天神地区における再開発等による繁華性の高まりや商業用地に対する取得需要の底堅さから、地価水準は上昇傾向にある。			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	公示価格 円 / ㎡									
変動率	年間 +10.9 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央 7 C - 1314	福岡市中央区				貸家 建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)
b	福岡博多 7 C - 907	福岡市博多区				建付地	()	不整形	南西22 m市道 南東8 m 北東4 m 三方路		商業 (100,500)
c	福岡博多 7 C - 1309	福岡市博多区				建付地	()	長方形	北西15.2 m市道		商業 (90,500) 駐車場整備地区
d	福岡中央 7 C - 402	福岡市中央区				建付地	()	不整形	北西21 m県道		商業 (90,400)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,729,915	$\frac{100}{[86.1]}$	2,009,193	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	2,010,000	
b	() 1,821,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	2,037,309	$\frac{100}{[112.0]}$	1,819,026		1,820,000	
c	() 1,519,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,519,846	$\frac{100}{[86.5]}$	1,757,047		1,760,000	
d	() 1,218,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,294,012	$\frac{100}{[87.0]}$	1,487,370		1,490,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0			
b	正常	% / 月 +1.05	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -8.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,770,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	60,420,989	18,822,424	41,598,565	23,631,600	17,966,965	(0.9462) 17,000,342	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	531,260,688 円 (1,560,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		230.00		R C 8 F		1,470.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	500 %	500 %	340 ㎡	20.0 m× 17.0 m	前面道路：市道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階は店舗、3～8は事務所を想定			有効率 の理由	72.8 %	標準的なレントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1～1	店舗	180.00	65.0	117.00	5,500	643,500	12.0	7,722,000		
2～2	店舗	230.00	75.0	172.50	4,500	776,250	12.0	9,315,000		
3～6	事務所	190.00	75.0	142.50	3,900	555,750	8.0	4,446,000		
7～8	事務所	140.00	75.0	105.00	3,900	409,500	8.0	3,276,000		
～	塔屋	20.00								
計		1,470.00	72.8	1,069.50		4,461,750		41,373,000		
年額支払賃料				4,461,750 円 × 12ヶ月 = 53,541,000 円						
a共益費(管理費)				700 円/㎡ × 1069.50 ㎡ × 12ヶ月 = 8,983,800 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				62,524,800 円 × 4.0 % + 円 × % = 2,500,992 円						
以上計 + a+ - -				60,023,808 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				41,373,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 397,181 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				60,420,989 円 (177,709 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 4,545 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (4,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,095,000 円	419,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	8,128,224 円	62,524,800 ×	13.0 %
公租公課	土地 4,199,700 円	査定額	
	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 / m ²) (経費率 31.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9462
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	419,000,000 円	設計監理料率 277,000 円 / m ² × 1,470.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0564	躯体部分 0.0377 × 40 % + 仕上部分 0.0525 × 30 % + 設備部分 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	23,631,600 円 (69,505 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		60,420,989 円	
総費用		18,822,424 円	
純収益 -		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 × α		17,000,342 円 (50,001 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区天神 3 丁目 1 4 2 番	2900000073796-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	650,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区高砂2丁目6号21番 「高砂2-6-23」					地積 (㎡)		214 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設状況		主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 S 6		中層の店舗兼共同住宅が多い近隣型の商業地域		北西7 m 市道		水道、 ガス、 下水		西鉄平尾800 m		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 70 m					標準的使用		中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 7 m市道		交通		西鉄平尾 北東方800 m		法令 対象基準地と同じ				
	事項				路		施設				規制				
地域要因の将来予測		当エリアは天神地区に近接し利便性が高い一方、市内中心部の共同住宅適地に比べ未だ割安感が残ることから、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。													
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		889,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格		686,000 円 / ㎡									
		原価法		積算価格		/ 円 / ㎡									
		開発法		開発法による価格		/ 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は、福岡市中央区のうち、西鉄天神大牟田線の各駅から徒歩圏内の近隣商業地域。主たる需要者は賃貸共同住宅の建築を企図する不動産業者が中心となる。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、賃貸需要の強いエリアである。その利便性と強い賃貸需要を背景に住宅家賃は上昇傾向にあり、高い地価上昇率を示している地域であるが、未だ地価の割安感強い。取引となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は福岡市中央区南部での取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は、周辺では賃貸用の店舗兼共同住宅等も見られ、また商業地においては重視すべき価格であるが、試算の過程において想定項目が多数数存在することから規範性にやや劣ると判断した。したがって、本件では市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	+2.0 +9.0 +21.0 0.0 +20.0		
	福岡中央(県) 5 - 14														
	前年指定基準地の価格 1,290,000 円 / ㎡		[110.9] 100	100 [100.0]	100 [161.4]	[100.0] 100	886,000								
(10) 対年 対象 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 764,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、関東、関西方面からの投資も目立つ。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	交通利便性に優れ賃貸需要の強い当地域は、未だ割安感が残る。市内中心部での高止まりから需要が波及し、地価は引き続き強く上昇。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡														
変動率		年間 +16.0 %	半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 208	福岡市中央区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区	
b	福岡中央7C - 901	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北東3.5 m市道		商業 (90,240) 駐車場整備地区	
c	福岡中央7C - 1311	福岡市中央区		建付地	()	正方形	北東11 m市道 南東3.5 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡中央7C - 1313	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西7.3 m市道 南西5.3 m 角地		商業 (100,400) 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 857,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	884,921	$\frac{100}{[100.3]}$	882,274	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	882,000
b	() 1,016,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,016,752	$\frac{100}{[112.9]}$	900,578		901,000
c	() 754,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	789,761	$\frac{100}{[88.4]}$	893,395		893,000
d	() 967,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,008,391	$\frac{100}{[114.4]}$	881,461		881,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.80	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 889,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,722,257	6,610,835	16,111,422	11,082,800	5,028,622	(0.9630) 4,842,563	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	146,744,333 円 (686,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		130.00		R C 6 F		780.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	214 ㎡	12.1 m× 17.9 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～6 F：27 ㎡程度の共同住宅			有効率の理由	82.5 %	店舗兼共同住宅として標準的な有効率を想定				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	130.00	70.0	91.00	3,520	320,320	6.0	1,921,920		
2 ~ 6	住宅	130.00	85.0	110.50	2,690	297,245	2.0	594,490		
~										
~										
~										
計		780.00	82.5	643.50		1,806,545		1,921,920		2,972,450
年額支払賃料				1,806,545 円 × 12ヶ月 = 21,678,540 円						
a共益費(管理費)				110 円/㎡ × 643.50 ㎡ × 12ヶ月 = 849,420 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				22,527,960 円 × 4.0 % + 360,000 円 × 4.0 % = 915,518 円						
以上計 + a+ - -				21,972,442 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,921,920 円 × 96.0 % × 1.00 % = 18,450 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,972,450 円 × 96.0 % × 0.2563 = 731,365 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				22,722,257 円 (106,179 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,805 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,690 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,030,000 円	206,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,975,435 円	22,887,960 ×	13.0 %
公租公課	土地 442,400 円	査定額	
	建物 1,751,000 円	206,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	206,000 円	206,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	206,000 円	206,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,610,835 円 (30,892 円 / m ²) (経費率 29.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9630
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	206,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 780.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,082,800 円 (51,789 円 / m ²)		
(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する純収益 × α	4,842,563 円 (22,629 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区高砂 2 丁目 6 号 2 1 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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	800,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区草香江2丁目6区156番「草香江2-6-14」					地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300)準防				
	長方形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC7	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域		東19m市道、北側道	水道、ガス、下水	六本松350m		(その他) (100,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 55m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13m、奥行 約 18m、規模		230㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	19m市道	交通施設	六本松駅 北西方350m	法令規制	近商 (90,300)			
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅地域として既に熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。博多駅まで地下鉄が直結したことで賃貸需要が更に増加、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	角地			+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,100,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 889,000 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、中央区及びその城南区のうち幹線沿いの路線商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は、不動産業者のほか不動産投資ファンド、個人投資家、マンション開発業者等である。幹線沿いは既に成熟しており、用地取得に奔走している業者も多く高値取引も散見される。需要の中心となる土地の価格水準は、用途や規模等により大きく異なることから把握が困難であるが、坪単価では400万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域周辺で類似性の高い事例を選択しており、市場を反映した価格で信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準に達しつつあるが、建築費の高騰で純収益が圧迫され、若干低位となった。なお、近隣地域は収益性を基礎に取引決定される地域であるため考慮すべきである。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、更に指定基準地から規準した価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	福岡中央(県) 5 - 14												
	前年指定基準地の価格 1,290,000 円/㎡		[110.9] 100	100 [100.0]	100 [138.4]	[102.0] 100	1,050,000						
(10)対年対象標の基準換準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 950,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	天神地区の開発が進み、投資ファンド等を中心にオフィスビルやホテル等の取得意欲は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	利便性良好な立地であり、収益物件等マンション用地の需要が過熱していることから、地価は引き続き上昇傾向にある。							
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+10.5 %		半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 402	福岡市中央区		建付地	()	不整形	北西21 m県道		商業 (90,400)	
b	福岡中央7C - 503	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西22 m国道		商業 (90,400)	
c	福岡中央7K - 809	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	南18.9 m国道 北西5 m 角地		近商 (100,300)	
d	福岡城南7C - 4	福岡市城南区		更地	()	ほぼ長方形	北12 m市道 南4 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,218,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,294,012	$\frac{100}{[127.1]}$	1,018,105	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	1,040,000
b	() 1,086,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243,348	$\frac{100}{[111.1]}$	1,119,125		1,140,000
c	() 1,296,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,454,648	$\frac{100}{[126.1]}$	1,153,567		1,180,000
d	() 511,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	525,897	$\frac{100}{[51.9]}$	1,013,289		1,030,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	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 +10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.73	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 -40.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,100,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,206,510	6,020,491	16,186,019	9,146,000	7,040,019	(0.9630) 6,779,538	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	205,440,545 円 (889,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		120.00		R C 6 F		692.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	300 %	300 %	231 ㎡	13.0 m× 17.5 m	前面道路：市道 19.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：共同住宅（各階 1 K 3 3 ~ 3 4 ㎡、3 戸）			有効率 の理由	84.1 %	店舗兼共同住宅としては概ね標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	120.00	65.0	78.00	4,540	354,120	10.0	3,541,200		
2 ~ 2	共同住宅	120.00	90.0	108.00	2,780	300,240	1.0	300,240		
3 ~ 6	共同住宅	110.00	90.0	99.00	2,810	278,190	1.0	278,190		
~		12.00								
~										
計		692.00	84.1	582.00		1,767,120		4,954,200		
年額支払賃料				1,767,120 円 × 12ヶ月 = 21,205,440 円						
a共益費(管理費)				200 円/㎡ × 582.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,396,800 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案のうえ査定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 480,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				22,602,240 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 923,290 円						
以上計 + a+ - -				22,158,950 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,954,200 円 × 96.0 % × 1.00 % = 47,560 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				22,206,510 円 (96,132 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	2,208 (2,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,449	対象基準階の 月額実質賃料 2,572 円/㎡
b	-	2,463 (2,412)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,648	月額支払賃料 (2,570 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	680,000 円		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	
	建物	1,445,000 円	170,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 円		170,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	6,020,491 円 (26,063 円 / m ²) (経費率 27.1 %)			

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9630

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	170,000,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m ² × 692.00 m ² × (100%+ 0.00 %)	
元利逋増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,146,000 円 (39,593 円 / m ²)		

(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する純収益 × α	6,779,538 円 (29,349 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.3 %
205,440,545 円 (889,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区草香江 2 丁目 6 区 1 5 6 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		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡中央(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 m ² 当たりの価格	1,540,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区薬院 2 丁目 6 4 番 1 外「薬院 2 - 3 - 1」				地積 (㎡)	255 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 1.2	店舗、事務所兼住宅 R C 7	中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域		南東23 m 市道、北東側道	水道、ガス、下水	薬院大通50 m		(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 130 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 3 m市道	交通施設	薬院大通 北方50 m	法令規制	商業 (90,400)	
	地域要因の将来予測		当地域の地価は高値圏にあるが、福岡市営地下鉄七隈線の延伸で更に利便性が向上しており、安定的な賃貸需要が認められるため、地価は今後も上昇傾向で推移すると予想する。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,570,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,090,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区のうち、市中心部の周辺商業地域。主たる需要者はマンションデベロッパー、上場企業、不動産投資ファンド等である。天神、博多のビジネスエリアへの接近性に恵まれた地域にあり、投資目的での取引は活発である。七隈線の博多駅への延伸で利便性が向上し住宅家賃が上昇したことから、取引利回りの低下と相まって地価は高い上昇率を維持している。需要の中心となる価格帯は、立地、用途、規模により異なる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は薬院、赤坂エリアの取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、その試算過程においては想定項目が多数存在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号 -	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 -6.0 交通 交通 -5.0 環境 環境 +9.0 画地 行政 0.0 要因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	福岡中央(県) 5 - 14									
	前年指定基準地の価格	[110.9] 100	100 [100.0]	100 [97.3]	[105.0] 100	1,540,000				
	1,290,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[97.3]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,400,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	一般的要因	投資家の賃貸共同住宅への投資意欲は強く、関東、関西方面からの投資も目立つ。利便性が高く割安感の残る地域の地価は上昇傾向。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			地域要因	市営地下鉄七隈線の延伸で利便性が向上。住宅としての人気が高く、共同住宅適地として売物件が出れば高値取引となるケースが多い。					
				個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +10.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7K - 809	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	南18.9 m国道 北西5 m 角地		近商 (100,300)	
b	福岡中央7C - 1306	福岡市中央区		更地	()	長方形	南4.3 m市道		商業 (90,258) 駐車場整備地区	
c	福岡中央7C - 903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.9 m市道 北7.9 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡中央7C - 1314	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,296,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,454,648	$\frac{100}{[97.4]}$	1,493,478	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,570,000
b	() 1,216,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,327,170	$\frac{100}{[90.2]}$	1,471,364		1,540,000
c	() 1,833,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,780,272	$\frac{100}{[116.1]}$	1,533,395		1,610,000
d	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,729,915	$\frac{100}{[117.6]}$	1,471,016		1,540,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.91	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -8.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,570,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	33,168,172	9,355,937	23,812,235	14,095,600	9,716,635	(0.9451) 9,183,192	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	278,278,545 円 (1,090,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗事務所兼共同住宅		130.50		R C 9 F		991.50				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	100 %	400 %	400 %	255 ㎡	15.0 m× 17.0 m	前面道路：市道 23.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2～3 階は事務所、4 階以上は共同住宅 1 K 約 3 1 ㎡各 3 室			有効率の理由	81.6 %	店舗事務所兼共同住宅としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	130.50	50.0	65.25	4,850	316,463	10.0	3,164,630		
2 ~ 3	事務所	130.50	70.0	91.35	3,400	310,590	6.0	1,863,540		
4 ~ 9	住宅	100.00	93.5	93.50	2,780	259,930	2.0	519,860		
~										
~										
計		991.50	81.6	808.95		2,497,223		6,891,710 3,119,160		
年額支払賃料				2,497,223 円 × 12ヶ月 = 29,966,676 円						
a共益費(管理費)				290 円/㎡ × 808.95 ㎡ × 12ヶ月 = 2,815,146 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				15,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 900,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				32,781,822 円 × 4.0 % + 900,000 円 × 4.0 % = 1,347,273 円						
以上計 + a+ - -				32,334,549 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,891,710 円 × 96.0 % × 1.00 % = 66,160 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,119,160 円 × 96.0 % × 0.2563 = 767,463 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				33,168,172 円 (130,071 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,899 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,780 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,310,000 円	262,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	4,378,637 円	33,681,822 ×	13.0 %
公租公課	土地 916,300 円	査定額	
	建物 2,227,000 円	262,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	262,000 円	262,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	262,000 円	262,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,355,937 円 (36,690 円 / m ²) (経費率 28.2 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9451

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	262,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 991.50 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0538	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	14,095,600 円 (55,277 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
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 × α		9,183,192 円 (36,013 円 / m ²)	

(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 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区薬院 2 丁目 6 4 番 1	2900000112631-0000
2	福岡市中央区薬院 2 丁目 1 1 2 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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	1,250,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区赤坂3丁目216番「赤坂3-9-24」				地積 (㎡)		279 ()		法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防							
	台形 1.2:1	店舗 RC4		中層の事務所、店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域		北20m 国道		水道、 ガス、 下水		赤坂800m		(その他) (90,400)							
(2) 近隣地域	範囲		東 150m、西 20m、南 15m、北 50m				標準的使用		店舗兼共同住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 20m、奥行 約 15m、規模		300㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない。		街路 20m国道		交通 施設		赤坂駅南西方800m 法令 規制		対象基準地と同じ						
	地域要因の将来予測		当該地域は、中層の事務所、店舗併用共同住宅が建ち並ぶ商業地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。土地の需要が高い地域で、地価水準は上昇幅がやや縮小するものの上昇傾向が継続するものと予測する。																
(3)最も有効使用の判定		店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない									
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		1,780,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格		1,530,000 円/㎡													
		原価法		積算価格		/ 円/㎡													
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡													
(6)市場の特性		同一需給圏は、福岡市中央区の商業地域及び住商混在地域と判断した。主な需要者は店舗併用共同住宅を建設して収益を獲得する投資家であるが、オフィスビル、店舗の敷地として自社利用目的で取得する法人も見られる。人気の高い通称けやき通り沿いに存し、土地の供給が少ない中、大手ディベロッパーを中心に土地の需要が非常に高い地域である。需要の中心となる価格帯は1㎡当たり170万円程度と上昇幅がやや縮小しているものの上昇傾向が続いている。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		上記2試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料や還元利回り等の想定においてやや不確定要素を含む。また、当該地域は自用の店舗、オフィス等の土地取得も見られ、収益性よりも利便性等が選好され収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化 補 正 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100										
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	-6.0
	福岡中央(県) 5 - 14													化	交通	0.0	域	交通	+5.0
	前年指定基準地の価格		[110.9] 100		100 [100.0]		100 [82.9]		[100.0] 100		1,730,000			補	環境	0.0	要	環境	-16.0
												正		画地	0.0	因	行政	0.0	
												その他		その他	0.0		その他	0.0	
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,500,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。中心部の人気の高い地域で需要は底固い。										
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						(地域 要因)		けやき通り沿いのマンション用地として需要が非常に高い地域で、地価も上昇傾向が続いている。										
							(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。										
	変動率 年間 +17.3 % 半年間 %																		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.9 m市道 北7.9 m 角地		商業 (100,400)	
b	福岡中央7K - 809	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	南18.9 m国道 北西5 m 角地		近商 (100,300)	
c	福岡中央7C - 1314	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡中央7KDH - 2	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	南36 m市道 東14.8 m 角地		商業 (100,500)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,833,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,780,272	$\frac{100}{[96.8]}$	1,839,124	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,840,000
b	() 1,296,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	1,454,648	$\frac{100}{[82.1]}$	1,771,800		1,770,000
c	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,729,915	$\frac{100}{[100.7]}$	1,717,890		1,720,000
d	() 2,796,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	2,717,955	$\frac{100}{[148.8]}$	1,826,583		1,830,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.00	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 -5.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0		
			画地 +2.9	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	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,780,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	41,022,136	11,177,132	29,845,004	15,225,400	14,619,604	(0.9630) 14,078,679	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	426,626,636 円 (1,530,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		210.00		R C 5 F		1,070.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	279 ㎡	18.9 m× 15.0 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1～2階は店舗、3～5階は1住戸が平均27㎡程度の1DKの共同住宅(21戸)を想定。			有効率の理由	80.8 %	標準的なレントابل比				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	200.00	65.0	130.00	5,000	650,000	6.0	3,900,000		
2～2	店舗	210.00	80.0	168.00	4,000	672,000	6.0	4,032,000		
3～5	共同住宅	210.00	90.0	189.00	3,500	661,500	1.0	661,500		
～	塔屋	30.00								
～										
計		1,070.00	80.8	865.00		3,306,500				
年額支払賃料				3,306,500 円 × 12ヶ月 = 39,678,000 円						
a共益費(管理費)				120 円/㎡ × 865.00 ㎡ × 12ヶ月 = 1,245,600 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 1,200,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				40,923,600 円 × 4.0 % + 1,200,000 円 × 4.0 % = 1,684,944 円						
以上計 + a+ - -				40,438,656 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,916,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 95,198 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,984,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 488,282 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				41,022,136 円 (147,033 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,578 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	1,415,000 円		283,000,000 × 0.5 %	
維持管理費	5,054,832 円		42,123,600 × 12.0 %	
公租公課	土地	1,735,800 円	査定額	
	建物	2,405,500 円	283,000,000 × 50.0 % × 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 ～	11,177,132 円 (40,061 円 / m ²) (経費率 27.2 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9630	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	283,000,000 円		設計監理料率 257,000 円 / m ² × 1,070.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0538		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0385 × 40 % + 0.0531 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	15,225,400 円 (54,571 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		41,022,136 円		
総費用		11,177,132 円		
純収益 -		29,845,004 円		
建物等に帰属する純収益		15,225,400 円		
土地に帰属する純収益 -		14,619,604 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		14,078,679 円 (50,461 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区赤坂 3 丁目 2 1 6 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		

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 - 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	210,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,410,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,070,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区六本松 4 丁目 2 3 4 番 「六本松 4 - 9 - 3 8」				地積 (㎡)	149 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防					
	ほぼ整形 1 : 2.5	店舗兼事務所 S 5	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域		北西20 m 国道	水道、ガス、下水	六本松130 m		(その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 130 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	2 0 m 国道	交通施設	六本松駅 南西方130 m	法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	九大跡地の再開発事業、七隈線延伸の効果は引続き当該地域にも好影響を及ぼしており、周辺の取引需要は旺盛である。今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,460,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 1,110,000 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市中央区及びその隣接区内に存する商業地域である。主たる需要者は、賃貸用店舗兼事務所又は店舗兼共同住宅の開発業者である。周辺では九大跡地が再開発され、六本松駅にも近いなど利便性が高く、需要は旺盛で、今後も地価は上昇傾向にあると考える。取引の中心となる価格は、位置、用途、規模等により大きく異なるため、把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に存する類似性の高い取引事例を採用しており、市場価格を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は賃料水準は上昇傾向にあるものの、建築費の高騰により、やや低位に求められた。よって、信頼性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	福岡中央(県) 5 - 14									0.0	0.0	-4.0	-6.0	
	前年指定基準地の価格 1,290,000 円 / ㎡		[110.9] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	1,380,000			0.0	0.0	+15.0	0.0	0.0
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,270,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的要因 〉	福岡市内において利便性の高い店舗・オフィス用地の需要は旺盛である。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〈 地 域 要 因 〉	九大再開発エリアに近く、最寄駅にも近いことから、今後も地価は上昇傾向で推移すると考える。							
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +11.0 %	半年間 %											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 301	福岡市中央区		建付地	()	台形	北20 m国道		商業 (90,400)	
b	福岡中央7C - 903	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	西10.9 m市道 北7.9 m 角地		商業 (100,400)	
c	福岡中央7C - 1314	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡中央7C - 1302	福岡市中央区		更地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,942,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,078,861	$\frac{100}{[135.8]}$	1,530,825	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,530,000
b	() 1,833,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,780,272	$\frac{100}{[123.4]}$	1,442,684		1,440,000
c	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,729,915	$\frac{100}{[119.9]}$	1,442,798		1,440,000
d	() 1,216,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,216,432	$\frac{100}{[84.8]}$	1,434,472		1,430,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,460,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,671,446	7,295,400	15,376,046	9,541,800	5,834,246	(0.9599) 5,600,293	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	164,714,500 円 (1,110,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		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 %	400 %	400 %	149 ㎡	8.0 m× 19.0 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 階以上事務所			有効率 の理由	75.0 %	この種の建物として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	115.00	65.0	74.75	6,900	515,775	10.0	5,157,750		
2 ~ 5	事務所	115.00	80.0	92.00	3,550	326,600	8.0	2,612,800		
~		15.00								
~										
~										
計		590.00	75.0	442.75		1,822,175		15,608,950		
年額支払賃料				1,822,175 円 × 12ヶ月 = 21,866,100 円						
a共益費(管理費)				300 円/㎡ × 442.75 ㎡ × 12ヶ月 = 1,593,900 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺の類似不動産の共益費水準を考慮して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				23,460,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 938,400 円						
以上計 + a+ - -				22,521,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				15,608,950 円 × 96.0 % × 1.00 % = 149,846 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				22,671,446 円 (152,157 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 3,574 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (3,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	810,000 円	162,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,284,400 円	23,460,000 ×	14.0 %
公租公課	土地 1,500,000 円	査定額	
	建物 1,377,000 円	162,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	162,000 円	162,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	162,000 円	162,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,295,400 円 (48,962 円 / m ²) (経費率 32.2 %)		
(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	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9599
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	162,000,000 円	設計監理料率 267,000 円 / m ² × 590.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0419 × 40 % + 0.0538 × 30 % + 0.0865 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,541,800 円 (64,039 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	22,671,446 円		
総費用	7,295,400 円		
純収益 -	15,376,046 円		
建物等に帰属する純収益	9,541,800 円		
土地に帰属する純収益 -	5,834,246 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	5,600,293 円 (37,586 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区六本松 4 丁目 2 3 4 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		

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	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴

鑑定評価額	3,030,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,720,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	3,540,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区大名 2 丁目 1 7 7 番 「大名 2 - 6 - 3 6」				地積 (㎡)	642 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 7F 1B	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域		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 (100,590)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 10 m、南 30 m、北 0 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 32 m、規模 580 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 2 0 m市道		交通	赤坂駅 東方250 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	天神・赤坂エリアではオフィスの新規供給が多く、オフィスの空室率が高い水準で推移している。賃料もマーケットの天井付近に近づいているため、地価は上昇を継続するものの、伸びは緩やかになると予想する。								
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 4,750,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 3,880,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中央区、博多区における中心商業地及びその周辺で、事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心はオフィス用地の取得を目的とした不動産会社等が中心。地価は高値圏にあり、周辺エリアでの売買需要は強いが、オフィスビルの新規供給が多く空室率が高止まりしていることから、地価の上昇率は縮小傾向にある。取引価格は、立地、用途、規模により異なる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、福岡市中央区の中心商業地の取引事例のうち大名、天神及びその周辺の取引事例を中心に試算しており、市場の実態を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象不動産に係る需要者が収益性、投資採算性を重視して取引を行うことを反映しているが、試算の過程においては想定項目が多数介在することからやや規範性に劣ると判断した。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,560,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 基準地番号 福岡中央 5 - 12 公示価格 4,650,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的要因〉 オフィスビルの新規供給が多く、空室率は高い水準が継続。一方で既存ビルで一定の賃料水準を確保できるオフィスの需要は堅調。				
						〈地域要因〉 大名小学校跡地の複合商業施設が開業し、地域の繁華性が向上した。周辺では新たなオフィス供給も見られ地域の活性化が期待される。				
						〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +1.5 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 2	福岡市中央区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 北東8 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
b	福岡中央7KDH - 101	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	北東15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区	
c	福岡中央7C - 204	福岡市中央区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西20 m市道 北5 m 角地		商業 (100,400)	
d	福岡中央7KDH - 2	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	南36 m市道 東14.8 m 角地		商業 (100,500)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 3,471,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,633,786	$\frac{100}{[81.3]}$	4,469,601	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	4,690,000
b	() 3,393,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,025,500	$\frac{100}{[88.4]}$	4,553,733		4,780,000
c	() 2,996,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	3,013,711	$\frac{100}{[68.3]}$	4,412,461		4,630,000
d	() 2,796,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	2,717,955	$\frac{100}{[58.6]}$	4,638,148		4,870,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -9.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -4.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -9.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -4.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,750,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	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 (3,880,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		503.49		R C 8 F		4,009.89				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	600 %	590 %	642 ㎡	20.5 m× 31.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階店舗、2 階以上は事務所を想定。			有効率 の理由	74.7 %	店舗兼事務所として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	485.46	33.9	164.33	6,850	1,125,661	8.0	9,005,288		
2 ~ 8	事務所	503.49	80.3	404.45	5,200	2,103,140	8.0	16,825,120		
~										
~										
~										
計		4,009.89	74.7	2,995.48		15,847,641		126,781,128		
年額支払賃料				15,847,641 円 × 12ヶ月 = 190,171,692 円						
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ × 2995.48 ㎡ × 12ヶ月 = 35,945,760 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				類似不動産の共益費の水準に基づき計上。						
その他の収入(駐車場使用料等)				28,000 円/台 × 9 台 × 12ヶ月 + = 3,024,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				226,117,452 円 × 4.0 % + 3,024,000 円 × 4.0 % = 9,165,658 円						
以上計 + a+ - -				219,975,794 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				126,781,128 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,217,099 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				221,192,893 円 (344,537 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 5,235 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (5,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	5,900,000 円	1,180,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	32,079,803 円	229,141,452 ×	14.0 %
公租公課	土地 21,635,900 円	査定額	
	建物 10,030,000 円	1,180,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,180,000 円	1,180,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	72,005,703 円 (112,158 円 / m ²) (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 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9638
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,180,000,000 円	設計監理料率 286,000 円 / m ² × 4,009.89 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0564	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 30 % + 0.0852 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	66,552,000 円 (103,664 円 / m ²)		
(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 × α	79,643,796 円 (124,056 円 / m ²)		
(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 / m ²)			

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 13 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定事務所
福岡中央(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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	1,060,000 円/㎡ 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区舞鶴1丁目105番1「舞鶴1-4-30」				地積(㎡)	363	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防			
	長方形1:3	事務所SRC7F1B	事務所ビル、マンション等が混在する商業地域		北西9m市道	水道、ガス、下水	天神700m		(その他)駐車場整備地区(90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西100m、南50m、北70m			標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約30m、規模360㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	9m市道		交通施設	天神駅北西方700m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		当該地域は天神駅の北西方に位置する商業地域である。天神駅徒歩圏内の利便性の高い立地であり、賃貸マンショ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。									
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格1,450,000円/㎡									
	収益還元法		収益価格1,280,000円/㎡									
	原価法		積算価格/円/㎡									
	開発法		開発法による価格/円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡市中央区において、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ン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、共同住宅の開発需要は底堅く、地価は上昇している。また、インバ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。需要の中心となる価格帯は、規模・容積率等により異なるが更地で1,300,000円～1,500,000円/㎡である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中央区内の代替競争関係にある取引事例に基づき求めており、市場の実態を反映した試算価格が求められた。一方、収益価格は最有効使用の事務所兼共同住宅ビルの建築を想定して求めたものであるが、賃料や空室率等の収支項目に想定要素が多数含まれており、相対的な信頼性はやや劣っている。従って、本件では取引の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格1,290,000円/㎡ -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号福岡中央5-19 公示価格1,330,000円/㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	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。					
						〔地域要因〕	天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電気店が開業した。					
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率		年間+10.9%	半年間+7.5%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡中央7C - 1314	福岡市中央区		貸家建付地	()	不整形	東20 m県道 北西7.3 m 角地		商業 (100,400)	
b	福岡中央7C - 1302	福岡市中央区		更地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)	
c	福岡中央7C - 503	福岡市中央区		建付地	()	ほぼ長方形	北西22 m国道		商業 (90,400)	
d	福岡中央7C - 1312	福岡市中央区		貸家建付地	()	台形	北西5.5 m市道 南西5.5 m 角地		商業 (100,330) 地区計画等	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 1,629,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	1,729,915	$\frac{100}{[118.2]}$	1,463,549	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	1,460,000
b	() 1,216,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,216,432	$\frac{100}{[83.7]}$	1,453,324		1,450,000
c	() 1,086,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,243,348	$\frac{100}{[90.6]}$	1,372,349		1,370,000
d	() 1,006,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,049,090	$\frac{100}{[70.0]}$	1,498,700		1,500,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +1.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +1.26	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -6.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,450,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	55,000,640	15,424,235	39,576,405	23,629,500	15,946,905	(0.9290) 14,814,675	(3.6 - 0.4) 3.2 %
	収益価格	462,958,594 円 (1,280,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
事務所兼共同住宅		215.00		S R C 11 F		1,681.80				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	363 ㎡	11.5 m× 32.0 m	前面道路：市道 9.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階：ピット式駐車場（8 台）及びエントランス、 2 階：事務所、3 階以上：住宅（1 L D K・約 3 4 ㎡）			有効率 の理由	81.7 %	事務所兼共同住宅として標準的な仕様の設計				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	駐車場	194.80								
2 ~ 2	事務所	181.28	77.2	140.00	5,218	730,520	8.0	5,844,160		
3 ~ 11	住宅	145.08	94.6	137.20	2,798	383,886	2.0	767,772		
							1.0	383,886		
~										
~										
計		1,681.80	81.7	1,374.80		4,185,494		12,754,108		3,454,974
年額支払賃料				4,185,494 円 × 12ヶ月 = 50,225,928 円						
a共益費(管理費)				227 円/㎡ × 1374.80 ㎡ × 12ヶ月 = 3,744,955 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				24,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 2,304,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				53,970,883 円 × 4.0 % + 2,304,000 円 × 4.0 % = 2,250,995 円						
以上計 + a+ - -				54,023,888 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,754,108 円 × 96.0 % × 1.00 % = 122,439 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,454,974 円 × 96.0 % × 0.2563 = 850,089 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				440,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 4,224 円						
総収益 + + +				55,000,640 円 (151,517 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,862 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,798 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,225,000 円	445,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	7,315,735 円	56,274,883 ×	13.0 %
公租公課	土地 1,211,000 円	査定額	
	建物 3,782,500 円	445,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
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 (42,491 円 / m ²) (経費率 28.0 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	60 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9290

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	445,000,000 円	設計監理料率 257,000 円 / m ² × 1,681.80 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0531	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0377 × 40 % + 0.0525 × 40 % + 0.0852 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	23,629,500 円 (65,095 円 / m ²)		

(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する純収益 × α		14,814,675 円 (40,812 円 / m ²)	

(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 / m ²)

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 22 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	7,390,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福岡市中央区天神 1 丁目 1 2 2 番外「天神 1 - 1 2 - 3 」				地積 (㎡)	430 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	ほぼ整形 1 : 2	店舗兼事務所 S R C 9F 1B	高層の事務所ビル、銀行が建ち並ぶ高度商業地域		南25 m 市道	水道、ガス、下水	天神50 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 60 m、南 20 m、北 80 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m市道		交通 天神駅 東方50 m	法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	今後も商業の中心地として天神ビックパンの進捗とともに、より商業繁華性が増すものと予測。但し、大量の新規供給の影響からオフィスの空室率は増加傾向にあり、地価は小幅な上昇に留まるものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,350,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 8,190,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は中央区や博多区の高度商業地域及び準高度商業地域一円である。需要者の中心はオフィス等の開発を行う大手不動産業者等である。ファンド等を中心に投資意欲は強く需要は堅調であるものの、オフィスの大量供給により空室率が上昇傾向にあり、オフィス市況の先行き不透明感も存するため地価上昇率は縮小している。なお、高度商業地の取引は少なく、売買の目的や規模等により異なり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より繁華性の高い商業地の取引事例を多数収集し、試算を行った比準価格については現在の不動産投資市場における市場性を反映する適切な価格が求められたものと思料する。一方、収益価格は投資用不動産であれば重視すべき価格であるが、試算の過程において多数の想定要素を含むこと等から規範性はやや劣るものと判断した。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、価格変動要因の変動状況を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 域 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 域 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,100,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 建築費の高騰化や取引利回りの下げ止まり懸念等を背景に地価上昇率は縮小傾向であるが、高い地価上昇率が継続している地域も多い。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				〔地域要因〕 ワンビルの開業も相俟って繁華性は高まっているものの、オフィス市況の先行き不透明感等から地価の上昇率は縮小している。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡中央5C - 103	福岡市中央区				貸家建付地	()	長方形	南西15 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
b	福岡中央6KDH - 101	福岡市中央区				建付地	()	長方形	西15 m市道		商業 (100,500) 駐車場整備地区
c	福岡博多7CDH - 1301	福岡市博多区				更地	()	長方形	北東16 m市道 南東10 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
d	福岡博多7CDK - 3	福岡市博多区				貸家建付地	()	不整形	北東10 m市道 南東10 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 8,686,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	7,896,702	$\frac{100}{[81.3]}$	9,713,041	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,710,000	
b	() 7,053,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,342,864	$\frac{100}{[82.2]}$	8,932,925		8,930,000	
c	() 6,354,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,229,495	$\frac{100}{[67.5]}$	9,228,881		9,230,000	
d	() 6,874,831	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	6,813,509	$\frac{100}{[69.0]}$	9,874,651		9,870,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +6.0			
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +6.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -12.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -10.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,350,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	279,663,206	88,973,100	190,690,106	74,976,000	115,714,106	(0.9436) 109,187,830	(3.5 - 0.4) 3.1 %
	収益価格	3,522,188,065 円 (8,190,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		390.00		S 9 F		3,410.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 地区計画等 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	430 ㎡	14.5 m× 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階はフロア貸し店舗、2 ～ 9 階はフロア貸し事務所、附置義務駐車場は隔地駐車場にて確保			有効率 の理由	71.2 %	店舗兼事務所として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	370.00	40.0	148.00	26,000	3,848,000	12.0	46,176,000		
2 ～ 9	事務所	380.00	75.0	285.00	7,800	2,223,000	12.0	26,676,000		
～										
～										
～										
計		3,410.00	71.2	2,428.00		21,632,000		259,584,000		
年額支払賃料				21,632,000 円 × 12ヶ月 = 259,584,000 円						
a共益費(管理費)				1,000 円/㎡ × 2428.00 ㎡× 12ヶ月 = 29,136,000 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				288,720,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 11,548,800 円						
以上計 + a+ - -				277,171,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				259,584,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,492,006 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				279,663,206 円 (650,380 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 7,878 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (7,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	6,600,000 円		1,320,000,000 × 0.5 %	
維持管理費	40,420,800 円		288,720,000 × 14.0 %	
公租公課	土地	28,092,300 円	査定額	
	建物	11,220,000 円	1,320,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
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 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	88,973,100 円 (206,914 円 / m ²) (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÷ 建物等価格)	40 %		n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %		n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %		n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年		α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9436
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,320,000,000 円		設計監理料率 375,000 円 / m ² × 3,410.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0568		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0397 × 40 % + 0.0518 × 30 % + 0.0846 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	74,976,000 円 (174,363 円 / m ²)			
(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する純収益 × α			109,187,830 円 (253,925 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)			3.1 %	
3,522,188,065 円 (			8,190,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福岡中央(県) 5 - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福岡市中央区天神 1 丁目 1 2 2 番	2900000072038-0000
2	福岡市中央区天神 1 丁目 1 2 3 番	2900000072039-0000
3	福岡市中央区天神 1 丁目 1 2 4 番	2900000072040-0000
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		